

---

# Årsredovisning

---

**BRF MÄSTER HENRIK**  
**1/1 2015 - 31/12 2015**  
**Org nr 769611-9200**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Revisionsberättelse	15
Kassaflödesanalys	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF MÄSTER HENRIK  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Malmö Pilen 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 63 lägenheter och 7 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastighetens adress är Mäster Henriksgatan 6 och 8 samt Mäster Danielsgratan 3.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
40	20	3	-	-	-

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
7	-	-

Total tomtarea:	1 516 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	3 083 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	427 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	31 193 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 193 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 375 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 10,7 procent av fastighetens totalyta.

Intäkter från lokallhyror utgör ca 16,6% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Jour
All Remove	Klotterborttagning
Perfekt Städ	Trappstädning
BP Fastighetsservice	Fastighetskötsel
Svedala Utemiljö	Gångbanerenhållning
Canal Digital	Kaber-TV

Efter den senaste stämman 2015-03-13 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Mikael Rosvall	Ordförande	Stämman	2017
Jill Gjørstrup	Ledamot	Stämman	2017
Anna-Mary Foltyn	Ledamot	Avgick september 2015	2017
Markus Wiklander	Ledamot	Stämman	2017
Kjell Isberg	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Rikard Andersson		Stämman	2016
André Johansson	Avgick september 2015	Stämman	2016
Pia af Klinteberg		Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisorer**

Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
-----------------	----------------------	---------	------

X

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 januari 2013 då den höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 759 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 197 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Takrening	2014
Portar och dörrar	2014

I resultatet ingår avskrivningar med 509 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 905 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

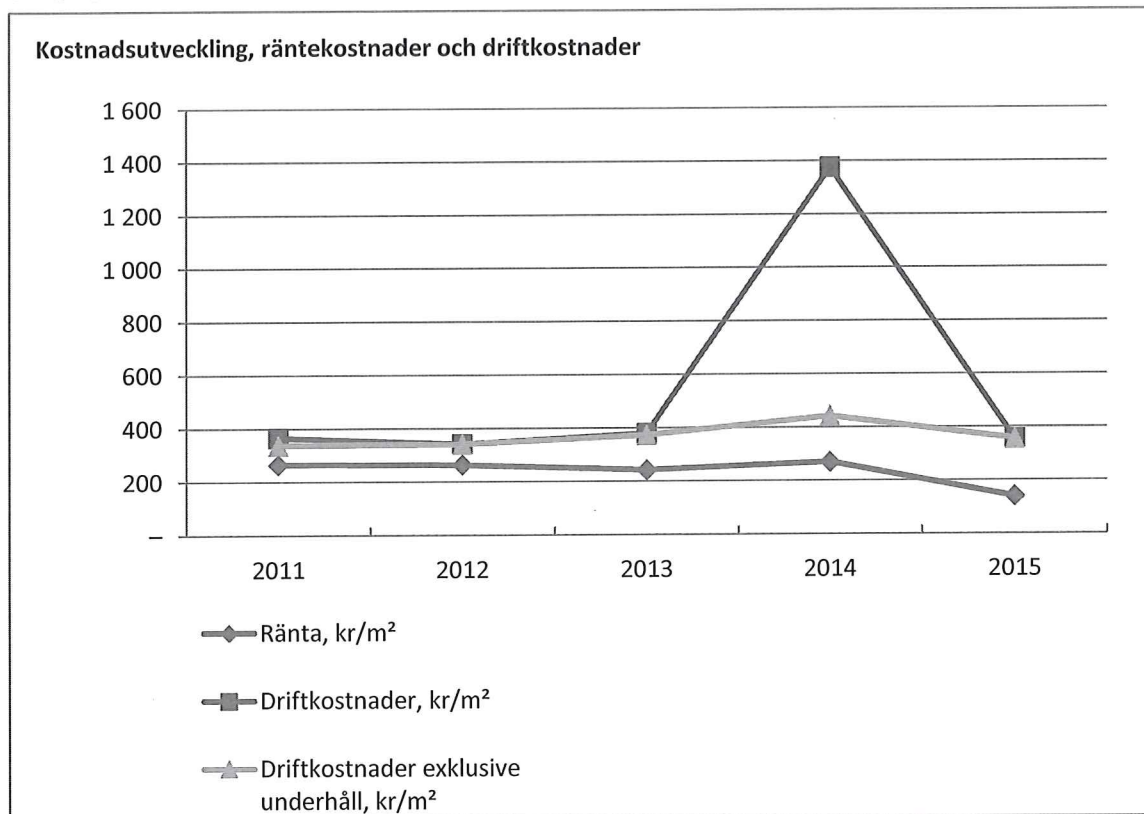
## Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 är upplåtna med hyressrätt).

✕



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	16 mån				
	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 922	3 646	2 670	2 672	2 605
Årets resultat	395	- 3 244	- 184	- 265	- 109
Balansomslutning	56 395	57 234	55 642	55 845	57 845
Soliditet	48%	47%	52%	53%	54%
Likviditet	1269%	405%	685%	601%	447%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	758	1 003	734	715	721
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	356	1 377	380	341	365
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	356	442	373	341	337
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	140	270	242	263	265
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 183	8 255	7 400	7 400	7 400

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

✎

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 332 247
Årets resultat före fondförändring	395 082
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-93 579
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa underskott	-4 030 744

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning	-4 030 744
----------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2013-09-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 921 816	3 645 899
Övriga rörelseintäkter	2	122 946	162 226
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>3 044 762</b>	<b>3 808 126</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 249 214	-4 831 706
Övriga externa kostnader	4	- 407 830	- 645 563
Personalkostnader	5	- 300	- 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 509 485	- 677 615
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 166 829</b>	<b>-6 155 634</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>877 933</b>	<b>-2 347 508</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	2 898	2 898
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 905	48 091
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 490 654	- 947 324
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 482 851</b>	<b>- 896 335</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>395 082</b>	<b>-3 243 843</b>
<b>Årets resultat</b>	16	<b>395 082</b>	<b>-3 243 843</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	50 952 982	51 455 481
Inventarier, verktyg och installationer	11	68 881	75 867
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 021 863</b>	<b>51 531 348</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	31 500	31 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 500</b>	<b>31 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 053 363</b>	<b>51 562 848</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 175	–
Övriga fordringar	13	29 515	91 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43 590	14 457
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>75 280</b>	<b>105 863</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	5 265 879	5 565 015
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 265 879</b>	<b>5 565 015</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 341 159</b>	<b>5 670 878</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 394 522</b>	<b>57 233 726</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 935 630	30 935 630
Fond för yttre underhåll		346 708	253 129
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>31 282 338</u>	<u>31 188 759</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 425 826	-1 088 403
Årets resultat		395 082	-3 243 843
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-4 030 744</u>	<u>-4 332 247</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>27 251 594</b></u>	<u><b>26 856 512</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	<u>28 721 898</u>	<u>28 975 320</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>28 721 898</u>	<u>28 975 320</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörskulder		106 088	899 193
Skatteskulder		9 039	29 901
Övriga skulder	21	17 296	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>288 607</u>	<u>472 800</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>421 029</u>	<u>1 401 894</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>56 394 522</b></u>	<u><b>57 233 726</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		<u>28 977 000</u>	<u>26 800 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u><b>28 977 000</b></u>	<u><b>26 800 000</b></u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

---

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2030
Standardförbättringar	Linjär	10-40	2020-2040
Inventarier	Linjär	20	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 337 075	3 093 598
Hyror, bostäder	102 528	166 218
Hyror, lokaler	484 913	439 934
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 29 514
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 2 700	- 3 600
Rabatter	–	- 20 737
	<u>2 921 816</u>	<u>3 645 899</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	7 392	9 856
Vattenavgifter	1 920	2 560
IT-avgifter	113 113	134 342
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 879	- 151
Övriga intäkter	–	10 500
Inkassointäkter	900	2 880
Övriga rörelseintäkter	500	2 240
	<u>122 946</u>	<u>162 226</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	197 296	146 400
Underhåll	–	3 281 232
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	91 539	89 901
Försäkringspremier	3 511	32 739
Kabel- och digital-TV	54 101	71 884
Fastighetsskötsel	68 977	96 457
Återbäring från Riksbyggen	- 1 500	–
Städning gemensamma utrymmen	81 151	121 747
Snö- och halkbekämpning	1 530	–
Förbrukningsmateriel	3 178	3 309
Fordons- och maskinkostnader	–	1 555
Vatten	126 408	164 327
El	67 219	100 239
Uppvärmning	459 025	607 145
Sophantering och återvinning	96 779	114 772
	<u>1 249 214</u>	<u>4 831 706</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	102 038	121 508
IT-kostnader	109 984	164 715
Juridiska kostnader	1 080	3 555
Arvode, yrkesrevisorer	15 903	14 679
Möteskostnader	3 793	–
Övriga förvaltningskostnader	900	1 058
Representation	–	3 699
Telefon och porto	5 792	7 239
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	2
Medlems- och föreningsavgifter	2 646	6 124
Köpta tjänster	163 947	228 348
Konsultarvoden	–	85 005
Bankkostnader	560	1 473
Övriga externa kostnader	1 187	8 158
	<u>407 830</u>	<u>645 563</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbildning	300	750
Summa	<u>300</u>	<u>750</u>
	300	750

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	260 947	347 060
Standardförbättringar	241 552	321 264
Maskiner	6 986	9 291
	<u>509 485</u>	<u>677 615</u>

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 898	2 898
	<u>2 898</u>	<u>2 898</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 996
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 604	44 063
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	129	266
Övriga ränteintäkter	172	1 766
	<u>4 905</u>	<u>48 091</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	490 654	947 324
	<u>490 654</u>	<u>947 324</u>



**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	27 886 400	27 886 400
Mark	19 039 500	19 039 500
Standardförbättringar	8 757 970	8 757 970
	<u>55 683 870</u>	<u>55 683 870</u>
Summa anskaffningsvärden		
	<u>55 683 870</u>	<u>55 683 870</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 434 636	-2 087 576
Standardförbättringar	-1 793 753	-1 472 489
	<u>-4 228 389</u>	<u>-3 560 065</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 260 947	- 347 060
Årets avskrivning standardförbättringar		
	- 241 552	- 321 264
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 730 888</u>	<u>-4 228 389</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>50 952 982</u>	<u>51 455 481</u>
Varav		
Byggnader	25 190 817	25 451 764
Mark	19 039 500	19 039 500
Standardförbättringar	6 722 665	6 964 217
Taxeringsvärden		
bostäder	29 870 000	29 870 000
lokaler	1 323 000	1 323 000
Totalt taxeringsvärde	<u>31 193 000</u>	<u>31 193 000</u>
varav byggnader	22 238 999	22 239 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	139 718	139 718
	<u>139 718</u>	<u>139 718</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>139 718</u>	<u>139 718</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 63 851	- 54 560
	<u>- 63 851</u>	<u>- 54 560</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 6 986	- 9 291
	<u>- 6 986</u>	<u>- 9 291</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 70 837</u>	<u>- 63 851</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>68 881</u>	<u>75 867</u>
Varav		
Maskiner	68 881	75 867



**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

63andelar á 500 kr i intresseföretag	31 500	31 500
	<u>31 500</u>	<u>31 500</u>

**Not 13 Övriga fordringar**

Skattekonto	29 515	29 244
Momsfordringar	–	62 162
	<u>29 515</u>	<u>91 406</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	29 848	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 742	13 454
Övriga periodiserade kostnader	–	1 003
	<u>43 590</u>	<u>14 457</u>

**Not 15 Kassa och bank**

Förvaltningskonto i Swedbank	5 265 879	5 565 015
	<u>5 265 879</u>	<u>5 565 015</u>

**Not 16 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	591 535	30 344 095	253 129	-1 088 403	-3 243 843
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 243 843	3 243 843
Reservering underhållsfond				93 579	- 93 579	
Årets resultat						395 082
Vid årets slut	–	591 535	30 344 095	346 708	-4 425 826	395 082

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	28 721 898	28 975 320
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>28 721 898</u>	<u>28 975 320</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,89%	2017-09-28	7 066 151		34 330	7 031 821
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,01%	2016-12-28	14 909 169		149 092	14 760 077
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,67%	2019-06-19	7 000 000		70 000	6 930 000
			<b>28 975 320</b>		<b>253 422</b>	<b>28 721 898</b>



**Not 21 Övriga skulder**

Skuld för moms	17 296	–
	<u>17 296</u>	<u>–</u>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	9 403	22 627
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	163 875
Upplupna elkostnader	3 990	4 468
Upplupna vattenavgifter	–	1 352
Upplupna värmekostnader	65 612	75 769
Upplupna kostnader för renhållning	1 984	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 869	10 999
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	195 749	193 710
	<u>288 607</u>	<u>472 800</u>

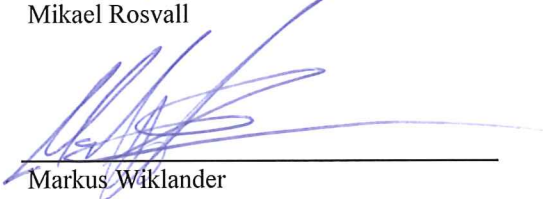
Malmö 2016-04-04



Mikael Rosvall



Rikard Andersson



Markus Wiklander



Kjell Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-05



Ernst& Young AB  
Ingrid Sollerhed Fahlén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Mäster Henrik , org.nr 769611-9200

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mäster Henrik för år räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Mäster Henrik för år räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten [behandlar förlusten] enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 5 april 2016



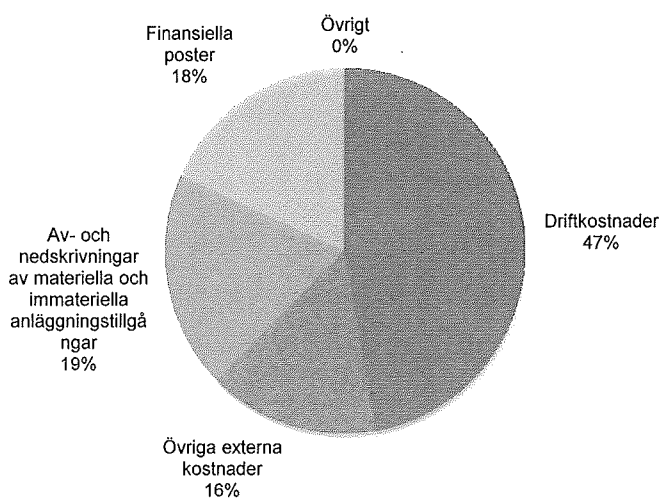
Ingrid Sollerhed Fahlén  
Auktoriserad revisor

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	395 082	-3 243 843
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	509 485	677 615
	904 567	-2 566 228
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	904 567	-2 566 228
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	30 583	-22 076
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-980 865	900 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 715	-1 687 851
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-31 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-31 500
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-253 422	3 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	935 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-253 422	3 935 000
<b>Årets kassaflöde</b>	-299 137	2 215 649
Likvida medel vid årets början	5 565 015	3 349 366
Likvida medel vid årets slut (se och Not 15)	5 265 879	5 565 015
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

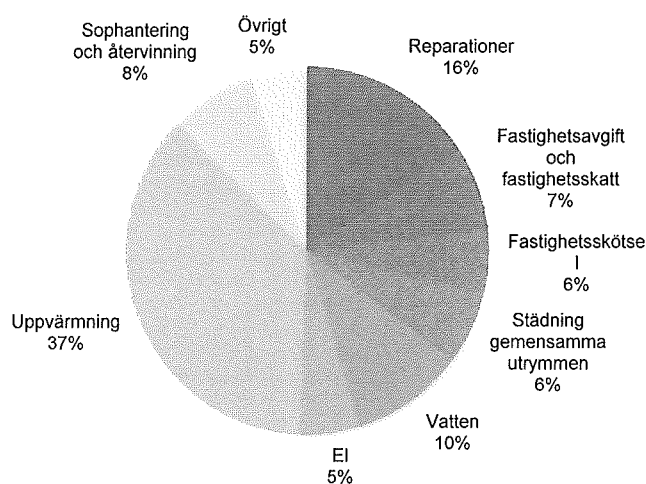
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 249 214	4 831 706
Övriga externa kostnader	407 830	645 563
Personalkostnader	300	750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	509 485	677 615
Finansiella poster	482 851	896 335
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 649 680</b>	<b>7 051 969</b>



**driftkostnadsfördelning**

	2015	2014
Reparationer	197 296	146 400
Underhåll	0	3 281 232
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	91 539	89 901
Försäkringspremier	3 511	32 739
Kabel- och digital-TV	54 101	71 884
Fastighetsskötsel	68 977	96 457
Återbäring från Riksbyggen	- 1 500	0
Städning gemensamma utrymmen	81 151	121 747
Snö- och halkbekämpning	1 530	0
Förbrukningsmateriel	3 178	3 309
Fordons- och maskinkostnader	0	1 555
Vatten	126 408	164 327
El	67 219	100 239
Uppvärmning	459 025	607 145
Sophantering och återvinning	96 779	114 772
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 249 214</b>	<b>4 831 706</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2015 2014

BOA (kvm):

	3083	3083
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	64	47
Underhåll	0	1 064
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	30	29
Försäkringspremier	1	11
Kabel- och digital-TV	18	23
Fastighetsskötsel	22	31
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	26	39
Snö- och halkbekämpning	0	0
Förbrukningsmateriel	1	1
Fordons- och maskinkostnader	0	1
Vatten	41	53
El	22	33
Uppvärmning	149	197
Sophantering och återvinning	31	37
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>405</b>	<b>1 567</b>

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansieras (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.