

Årsredovisning

BRF MÄSTER HENRIK
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769611-9200

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



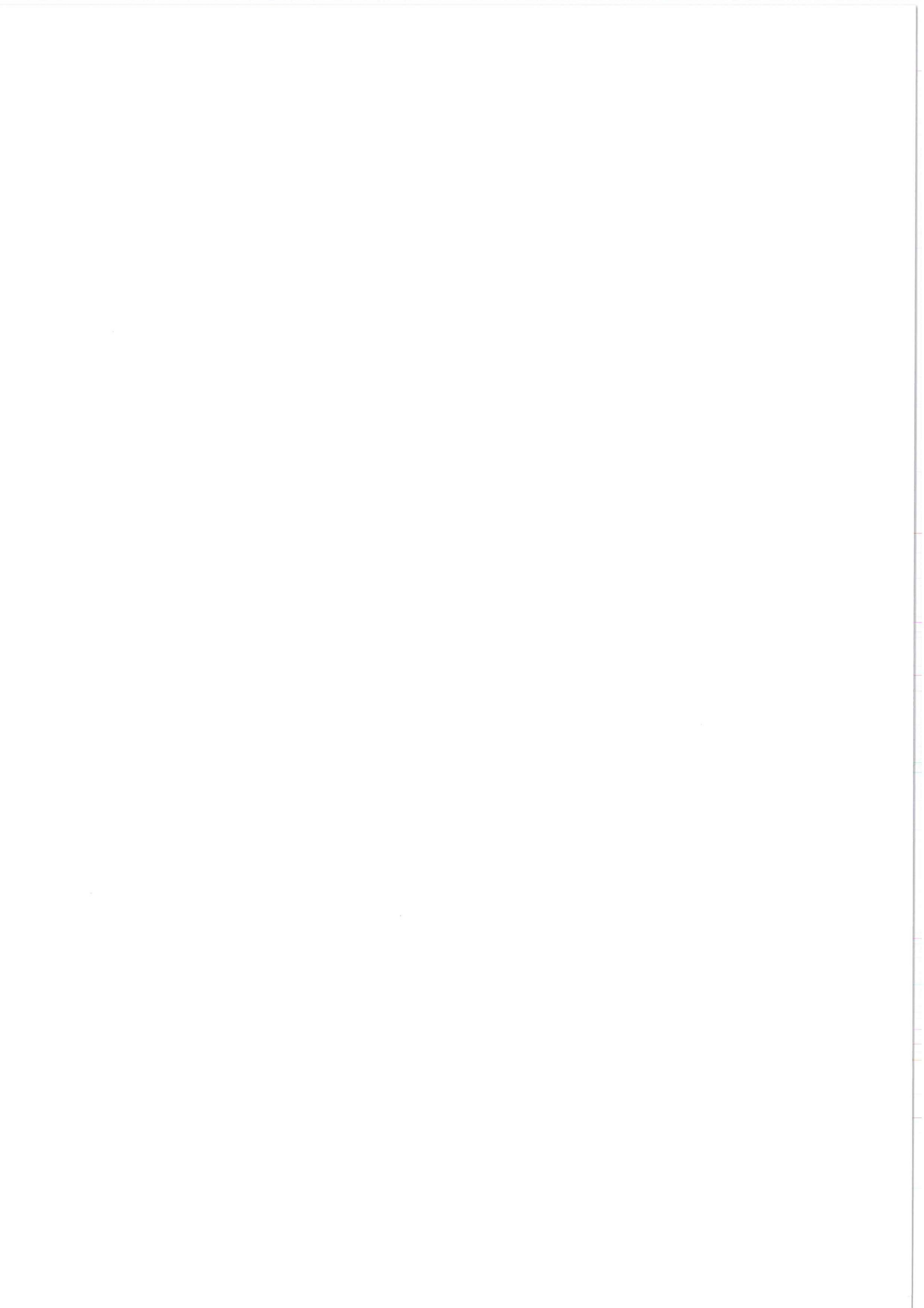
Medlemsvinsten 2016

BRF MÄSTER HENRIK är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 1 500 kronor i återbäring samt 2 898 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF MÄSTER HENRIK
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Malmö kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Malmö Pilen 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnader med 63 lägenheter och 7 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastighetens adress är Mäster Henriksgatan 6 och 8 samt Mäster Danielsgatan 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 ²
Total bostadsarea:	3 083 m ²
Total lokalarea:	427 m ²

Årets taxeringsvärde	39 663 000 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 305 m², vilket motsvarar 9,9 procent av fastighetens totalyta.

✍

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
BP Fastighetservice	Fastighetsskötsel
Perfekt Städ	Trappstädning
All Remove	Klotterborttagning
Svedala Utemiljö	Gångbanerenshållning
Canal Digital	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-04-12 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Mikael Rosvall	Ordförande	Stämman	2017
Petter Georgson	Ledamot	Stämman	2017
Anna Lundman	Ledamot	Stämman	2017
Johannes Hendrik Gous	Ledamot	Stämman	2017
Louise Bårdén	Ledamot	Stämman	2017
Markus Wiklander	Ledamot	Stämman	2017
Kjell Isberg	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Fredrik Olsson	Avgått den 30 september 2016	Stämman	2017
Peter Jonsson		Stämman	2017
Pia af Klinteberg		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

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

Valberedningen

Styrelsen valdes till valberedningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 759 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 47 tkr och planerat underhåll för 6 235 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2015 och visar på ett underhållsbehov på 2 916 tkr för de närmaste 10 åren utöver fönster och en del fasadåtgärde under 2016. Avsättning för 2016 är gjord med 300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År	Kommentar
Takrenovering	2014	
Portar och dörrar	2014	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	21
Gemensamma utrymmen	8
Installationer	95
Huskropp utvändigt fönster	6 082
Markytor	28

Årets resultat är 6 188 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade underhållskostnader då den yttre fonden inte hade tillräckligt mycket avsatt medel.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på underhållsarbete av bland annat fönster. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån i slutet av 2015.

I resultatet ingår avskrivningar med 509 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 283 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

X

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer.

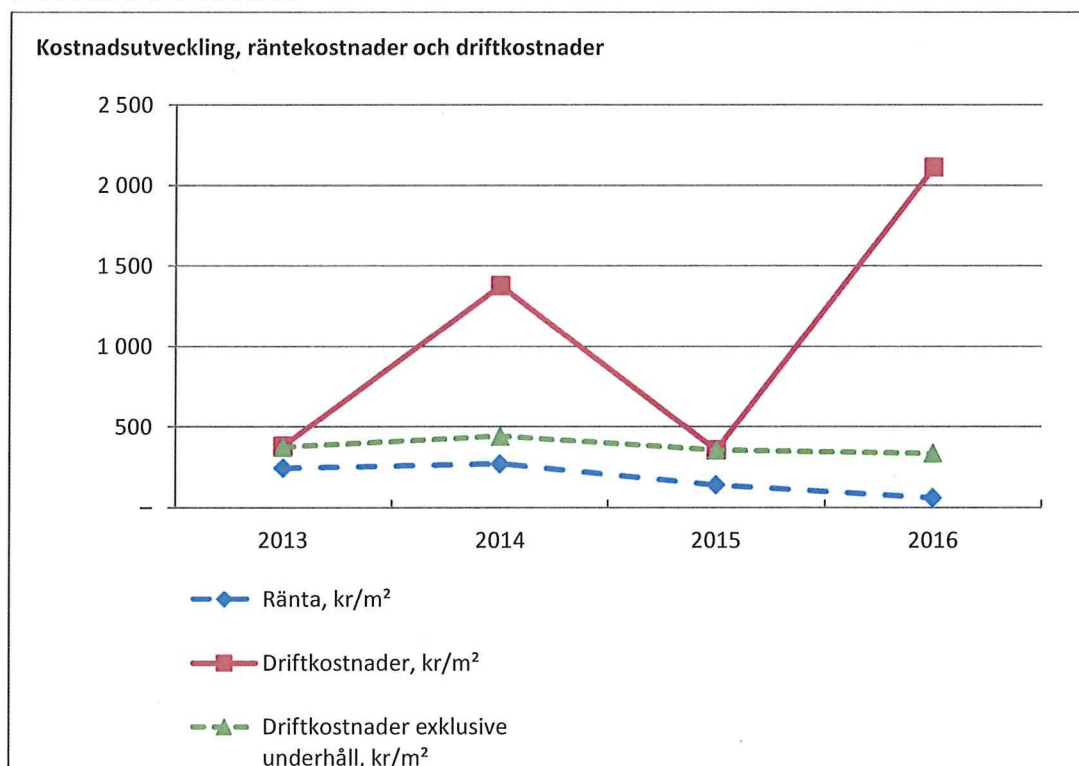
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 som upplåts med hyresrätt).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	16 mån	
			2014	2013
Nettoomsättning*	2 900	2 931	3 658	2 679
Resultat efter finansiella poster	- 5 793	395	- 3 244	- 184
Årets resultat	- 5 793	395	- 3 244	- 184
Resultat exklusive avskrivningar	- 5 283	905	- 2 566	326
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 5 583	811	- 2 660	232
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	85	27	27	27
Balansomslutning	53 096	56 395	57 234	55 642
Soliditet	40%	48%	47%	52%
Likviditet	116%	1269%	405%	685%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	758	758	1 003	734
Driftkostnader, kr/m ²	2 111	356	1 377	380
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	335	356	442	373
Ränta, kr/m ²	60	140	270	242
Underhållsfond, kr/m ²	- 0	99	72	45
Lån, kr/m ²	8 499	8 183	8 255	7 400

*Nettoomsättningen har justerats så att även värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	-	591 535	30 344 095	346 708	-4 425 826	395 082
Disposition enl. årsstämmbeslut					395 082	- 395 082
Reservering underhållsfond				300 000	- 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 646 708	646 708	
Årets resultat						-5 792 717
Vid årets slut	-	591 535	30 344 095	-	-3 684 036	-5 792 717

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-4 030 744
Årets resultat före fondförändring	-5 792 717
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>646 708</u>
Summa underskott	-9 476 753

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -9 476 753

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 899 687	2 931 128
Övriga rörelseintäkter	3	125 961	113 634
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 025 648	3 044 762
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-7 410 181	-1 249 214
Övriga externa kostnader	5	- 546 462	- 407 830
Personalkostnader	6	- 145 805	- 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 509 485	- 509 485
Summa rörelsekostnader		-8 611 933	-2 166 829
Rörelseresultat		-5 586 285	877 933
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	2 898	2 898
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	236	4 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 209 566	- 490 654
Summa finansiella poster		- 206 432	- 482 851
Resultat efter finansiella poster		-5 792 717	395 082
Årets resultat	11	-5 792 717	395 082

X

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	50 450 483	50 952 982
Inventarier, verktyg och installationer	13	61 895	68 881
Summa materiella anläggningstillgångar		50 512 378	51 021 863
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	14	31 500	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		50 543 878	51 053 363
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	15	100	2 175
Övriga fordringar	16	81 101	29 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	65 896	43 590
Summa kortfristiga fordringar		147 097	75 280
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	2 405 455	5 265 879
Summa kassa och bank		2 405 455	5 265 879
Summa omsättningstillgångar		2 552 552	5 341 159
SUMMA TILLGÅNGAR		53 096 430	56 394 522

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 935 630	30 935 630
Underhållsfond		- 0	346 708
Summa bundet eget kapital		30 935 630	31 282 338
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 684 036	-4 425 826
Årets resultat		-5 792 717	395 082
Summa fritt eget kapital		-9 476 753	-4 030 744
Summa eget kapital		21 458 877	27 251 594
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	29 443 620	28 721 898
Summa långfristiga skulder		29 443 620	28 721 898
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	389 139	-
Leverantörskulder	20	1 062 656	106 088
Skatteskulder	21	23 527	9 039
Övriga skulder	22	-	17 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	718 611	288 607
Summa kortfristiga skulder		2 193 933	421 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 096 430	56 394 522

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-5 792 717	395 082
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	509 485	509 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 283 232	904 567
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-71 817	-225 289
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 383 764	-724 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 971 285	-45 715
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	1 110 861	-253 422
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 110 861	-253 422
Årets kassaflöde	-2 860 424	-299 137
Likvida medel vid årets början	5 265 879	5 565 015
Likvida medel vid årets slut (se och Not 18)	2 405 455	5 265 879

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slut år
Byggnader	Linjär	100	2030
Värdehöjandeåtgärder	Linjär	10-40	2020-2040
Inventarier	Linjär	20	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 337 075	2 337 075
Hyror, bostäder	102 528	102 528
Hyror, lokaler	458 271	484 913
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 2 700	- 2 700
Rabatter	- 4 800	-
Bränsleavgifter, övrigt	7 392	7 392
Vattenavgifter	1 920	1 920
	<u>2 899 687</u>	<u>2 931 128</u>

I år redovisas bränsle- och vatten- avgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.-

2016-12-31 2015-12-31

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	122 917	113 113
Övriga ersättningar	1 476	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 97	- 879
Inkassointäkter	1 620	900
Övriga rörelseintäkter	45	500
	<u>125 961</u>	<u>113 634</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	46 679	197 296
Underhåll, fönster mm	6 235 454	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	108 514	91 539
Försäkringspremier	29 848	3 511
Kabel- och digital-TV	54 335	54 101
Fastighetsskötsel	70 702	68 977
Återbäring från Riksbyggen	- 1 500	- 1 500
Städning gemensamma utrymmen	87 627	81 151
Snö- och halkbekämpning	5 814	1 530
Förbrukningsmateriel	100	3 178
Vatten	127 362	126 408
El	87 234	67 219
Uppvärmning	468 701	459 025
Sophantering och återvinning	89 311	96 779
	<u>7 410 181</u>	<u>1 249 214</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	104 866	102 038
IT-kostnader	91 898	109 984
Juridiska kostnader	2 250	1 080
Arvode, yrkesrevisorer*	31 903	15 903
Möteskostnader	3 104	3 793
Övriga förvaltningskostnader	700	900
Kontorsmateriel	318	–
Telefon och porto	5 952	5 792
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	–
Medlems- och föreningsavgifter	2 646	2 646
Köpta tjänster	293 883	163 947
Konsultarvoden	8 424	–
Bankkostnader	515	560
Övriga externa kostnader	–	1 187
	<u>546 462</u>	<u>407 830</u>

*Fel periodiserat tidigare år, därav dubbel kostnad i år.

A

2016-12-31 2015-12-31

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode*	110 946	–
Utbildning, förtroendevalda	–	300
Summa	110 946	300
Sociala kostnader	34 859	–
	145 805	300

* Ej periodiserat förre gående år. Därav tillhör 44 496 kr år 2015 utav de 110 946 kr.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	260 947	260 947
Tillkommande utgifter	241 552	241 552
Maskiner	6 986	6 986
	509 485	509 485

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 898	2 898
	2 898	2 898

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	4 604
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	129
Övriga ränteintäkter	152	172
	236	4 905

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	209 566	490 654
	209 566	490 654

Not 11 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -5 792 717 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -5 446 010 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	27 886 400	27 886 400
Mark	19 039 500	19 039 500
Tillkommande utgifter	8 757 970	8 757 970
Summa anskaffningsvärden	55 683 870	55 683 870

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 695 583	-2 434 636
Tillkommande utgifter	-2 035 305	-1 793 753
	-4 730 888	-4 228 389

Årets avskrivning byggnader

- 260 947 - 260 947

Årets avskrivning tillkommande utgifter

- 241 552 - 241 552

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 233 387 -4 730 888

Restvärde enligt plan vid årets slut

50 450 483 50 952 982

Varav

Byggnader	24 929 870	25 190 817
Mark	19 039 500	19 039 500
Tillkommande utgifter	6 481 113	6 722 665

Taxeringsvärden

bostäder 36 800 000 29 870 000

lokaler 2 863 000 1 323 000

Totalt taxeringsvärde 39 663 000 31 193 000

varav byggnader 23 689 000 22 239 000

2016-12-31 2015-12-31

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	139 718	139 718
Summa anskaffningsvärden	<u>139 718</u>	<u>139 718</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 70 837	- 63 851
	<u>- 70 837</u>	<u>- 63 851</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 6 986	- 6 986
	<u>- 6 986</u>	<u>- 6 986</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 77 823</u>	<u>- 70 837</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>61 895</u>	<u>68 881</u>
Varav		
Maskiner	61 895	68 881

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	<u>31 500</u>	<u>31 500</u>
	31 500	31 500

Not 15 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	<u>100</u>	<u>2 175</u>
	100	2 175

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	31 218	29 515
Momsfordringar	<u>49 883</u>	<u>-</u>
	81 101	29 515

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	33 516	29 848
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 680	13 742
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	<u>18 700</u>	<u>-</u>
	65 896	43 590

2016-12-31 2015-12-31

Not 18 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	2 405 455	5 265 879
	<u>2 405 455</u>	<u>5 265 879</u>

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	29 832 759	28 721 898
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 389 139	-
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>29 443 620</u>	<u>28 721 898</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,89%	2017-09-28	7 031 821		137 320	6 894 501
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,04%	2019-11-25	14 760 077		111 819	14 648 258
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,15%	2019-12-20		1 500 000		1 500 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,67%	2019-06-19	6 930 000		140 000	6 790 000
			28 721 898	1 500 000	389 139	29 832 759

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 389 139 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 556 556 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 27 887 064 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	1 062 656	106 088
	<u>1 062 656</u>	<u>106 088</u>

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	23 527	9 039
	<u>23 527</u>	<u>9 039</u>

Not 22 Övriga skulder

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

2016-12-31 2015-12-31

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 833	9 403
Upplupna elkostnader	6 478	3 990
Upplupna värmekostnader	97 263	65 612
Upplupna kostnader för renhållning	1 150	1 984
Upplupna revisionsarvoden	16 000	–
Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	87 328	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	291 316	11 869
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	209 243	195 749
	<u>718 611</u>	<u>288 607</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	<u>30 006 000</u>	<u>28 977 000</u>
Summa ställda panter	30 006 000	28 977 000

Malmö 2017-03-14



Mikael Rosvall



Petter Georgson



Anna Lundman



Johannes Hendrik Gous



Louise Bårdén



Markus Wiklander



Kjell Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö 2017-03-16



Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Mäster Henrik för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 16 mars 2017

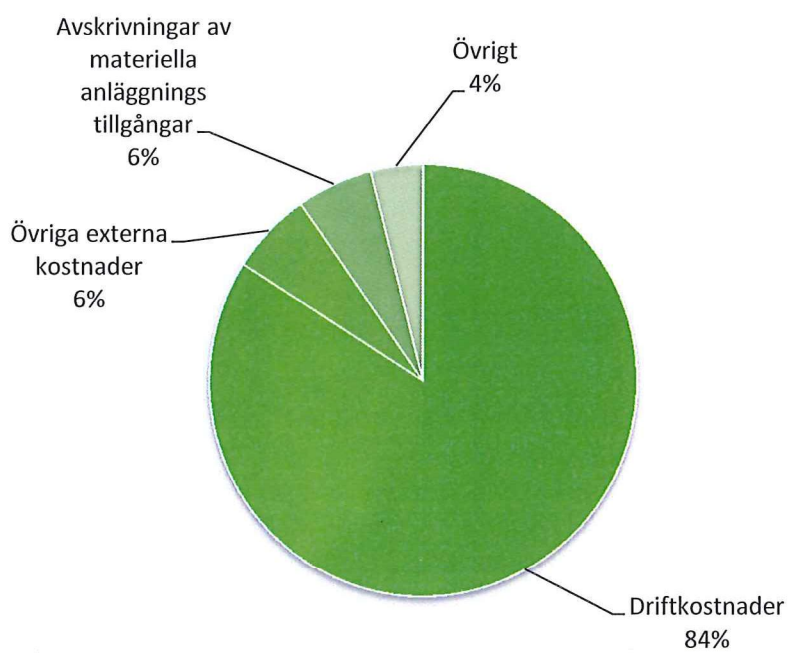
Ernst & Young AB



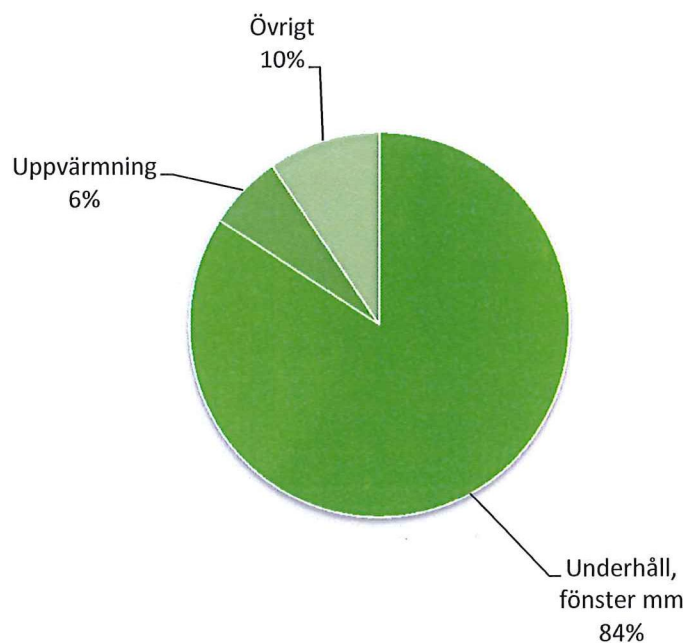
Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	7 410 181	1 249 214
Övriga externa kostnader	546 462	407 830
Personalkostnader	145 805	300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	509 485	509 485
Finansiella poster	206 432	482 851
Summa kostnader	8 818 365	2 649 680



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	46 679	197 296
Underhåll, fönster mm	6 235 454	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	108 514	91 539
Försäkringspremier	29 848	3 511
Kabel- och digital-TV	54 335	54 101
Fastighetsskötsel	70 702	68 977
Återbäring från Riksbyggen	- 1 500	- 1 500
Städning gemensamma utrymmen	87 627	81 151
Snö- och halkbekämpning	5 814	1 530
Förbrukningsmateriel	100	3 178
Vatten	127 362	126 408
El	87 234	67 219
Uppvärmning	468 701	459 025
Sophantering och återvinning	89 311	96 779
Summa driftkostnader	7 410 181	1 249 214



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2016

2015

BOA (kvm):

1 1

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	46 679	197 296
Underhåll, fönster mm	6 235 454	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	108 514	91 539
Försäkringspremier	29 848	3 511
Kabel- och digital-TV	54 335	54 101
Fastighetsskötsel	70 702	68 977
Återbäring från Riksbyggen	-1 500	-1 500
Städning gemensamma utrymmen	87 627	81 151
Snö- och halkbekämpning	5 814	1 530
Förbrukningsmateriel	100	3 178
Vatten	127 362	126 408
El	87 234	67 219
Uppvärmning	468 701	459 025
Sophantering och återvinning	89 311	96 779
Summa driftkostnader	7 410 181	1 249 214

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 finansierats (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 i 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.

BRF MÄSTER HENRIK

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF MÄSTER HENRIK i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se