

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Mäster Henrik
Org nr: 769611-9200



Medlemsvinst

RBF Mäster Henrik, som är en privat Brf, kan ansöka om medlemskap i Riksbyggen, som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Innehållsförteckning

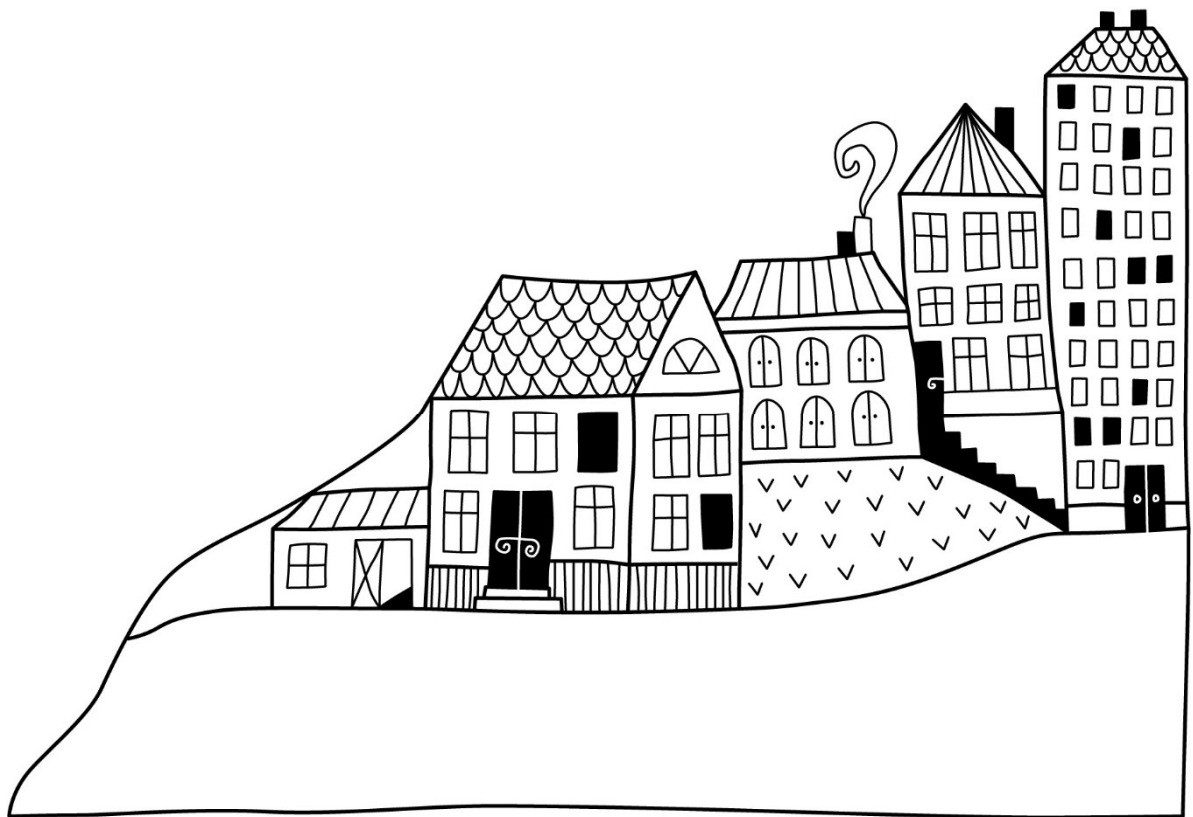
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mäster Henrik får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-04 och nuvarande stadgar registrerades under 2017-09-05.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. fasadrenoveringen

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 55%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 163% till 264%.

I resultatet ingår avskrivningar med 505 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 529 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 352 m², vilket motsvarar 9 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pilen 2 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 63 lägenheter varav 2 är hyresrätter samt 7 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastighetens adress är Mäster Henriksgatan 6 och 8 samt Mäster Danielsgatan 3 i Malmö stad.

Under 2017 och 2018 har boarean utökats för förening då råvind har sålts till några medlemmar för utökning av lägenhetsytan

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	40
2 rum och kök	20
3 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	7	Butik
Antal lokaler	2	Hysesrätter

Total tomtarea 1 516 m²

Bostäder hyresrätt 95 m²

Bostäder bostadsrätt 3 197 m²

Total bostadsarea 3 292 m²

Lokaler hyresrätt 427 m²

Total lokalarea 427 m²

Årets taxeringsvärde 46 304 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 304 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,55 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen 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.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 44 tkr och planerat underhåll för 3 814 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 093 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 332 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 963 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 696 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 093 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takreovering	2014
Portar och dörrar	2014
Fönster	2016
Relining av avloppsstammar	2018
Porttelefon	2019
Byte av värmepanna/värmesystem	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – Byte av värmepanna/värmesystem	35 215
Huskropp utvändigt – fasadarbete, balkonger	3 778 654

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Rosvall	Ordförande	2022
Peter Hingström	Ledamot	2022
Mohamed Ali Hassen	Ledamot	2022
Elin Olsson	Ledamot	Avgått under året
Kristina Quist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Madeleine Sjögren	Suppleant	2022
Sigrid Fagerberg	Suppleant	Avgått under året
Per Wolf	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2022
Johannes Gous	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dario Cutillas Carrillo	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 814 kr/m²/år.

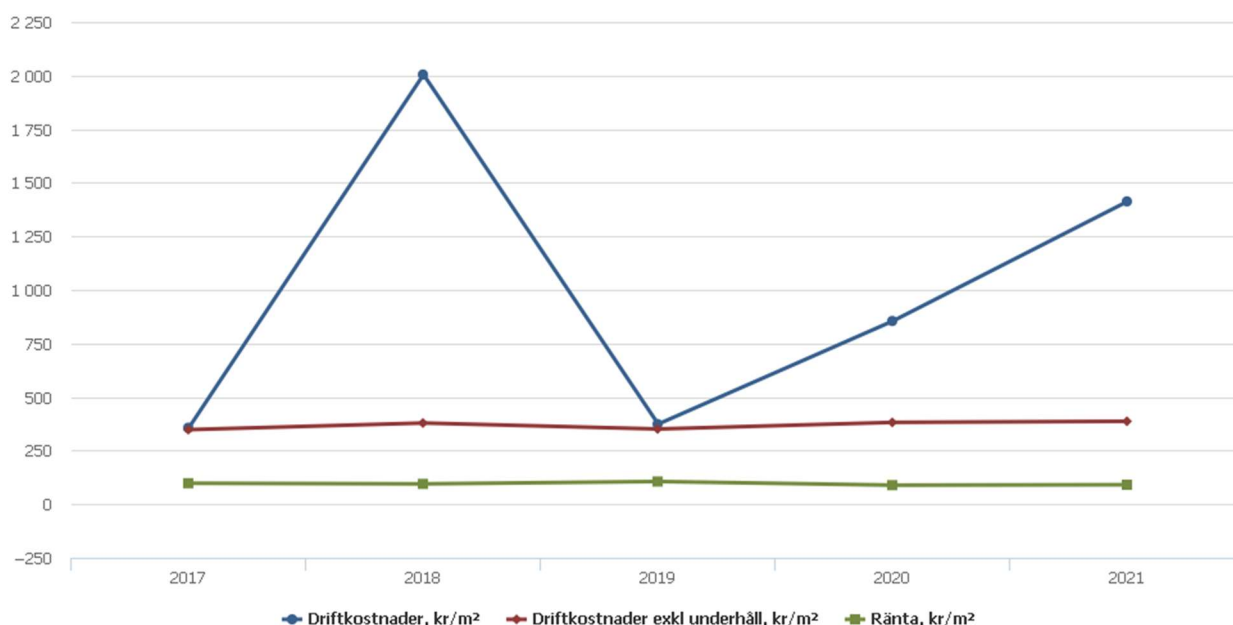
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 335	3 330	3 267	3 211	2 988
Resultat efter finansiella poster	-3 034	-923	723	-5 406	516
Årets resultat	-3 034	-923	723	-5 406	516
Resultat exklusive avskrivningar	-2 529	-401	1 252	-4 877	1 025
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 622	-1 478	276	-5 868	725
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	294	290	262	267	82
Balansomslutning	52 810	51 193	52 585	52 251	52 219
Soliditet %	27	34	34	33	43
Likviditet %*	55	31	218	212	180
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	814	813	799	784	782
Driftkostnader, kr/m ²	1 413	855	374	2 005	357
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	387	382	351	379	348
Ränta, kr/m ²	91	89	106	95	98
Underhållsfond, kr/m ²	0	56	239	0	73
Lån, kr/m ²	10 147	8 955	9 100	9 245	8 045

*Beräkningen ändrad 2020 enlighet med regelverket gällande kortfristigt lån. Lån som omsätts kommande år beräknas kortfristigt.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 384 743	1 372 007	0	206 818	-13 850 503	-923 099
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-923 099	923 099
Reservering underhållsfond				1 093 000	-1 093 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 299 818	1 299 818	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-3 034 475
Vid årets slut	30 384 743	1 372 007	0	0	-14 566 784	-3 034 475

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 773 603
Årets resultat	-3 034 475
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 093 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 299 818
Summa	-17 601 260

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 17 601 260**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 334 992	3 329 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 573	132 506
Summa rörelseintäkter		3 445 565	3 462 136
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 254 251	-3 178 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 426	-262 275
Personalkostnader	Not 6	-95 305	-93 049
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-505 185	-522 142
Summa rörelsekostnader		-6 082 167	-4 056 033
Rörelseresultat		-2 636 603	-593 896
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 024	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	56	79
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-400 952	-329 282
Summa finansiella poster		-397 872	-329 203
Resultat efter finansiella poster		-3 034 475	-923 099
Årets resultat		-3 034 475	-923 099



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	48 468 014	48 966 214
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	26 965	33 951
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	150 273	131 366
Summa materiella anläggningstillgångar		48 645 252	49 131 531
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	31 500	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		48 676 752	49 163 031
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	5 459	120
Övriga fordringar	Not 16	63 368	41 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	114 385	111 608
Summa kortfristiga fordringar		183 212	153 097
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 950 447	1 876 806
Summa kassa och bank		3 950 447	1 876 806
Summa omsättningstillgångar		4 133 658	2 029 903
Summa tillgångar		52 810 410	51 192 934



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 756 750	31 756 750
Fond för yttre underhåll		0	206 818
Summa bundet eget kapital		31 756 750	31 963 567
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 566 785	-13 850 503
Årets resultat		-3 034 475	-923 099
Summa fritt eget kapital		-17 601 260	-14 773 603
Summa eget kapital		14 155 490	17 189 965
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	31 140 938	27 548 883
Summa långfristiga skulder		31 140 938	27 548 883
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 589 820	5 751 070
Leverantörsskulder	Not 20	380 213	118 427
Skatteskulder	Not 21	38 546	36 705
Övriga skulder	Not 22	1 400	7 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	504 004	540 451
Summa kortfristiga skulder		7 513 983	6 454 087
Summa eget kapital och skulder		52 810 410	51 192 934



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 034 475	-923 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	505 185	522 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 529 290	-400 957
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-30 115	-43 752
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	221 146	70 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 338 258	-373 971
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-18 906	-31 366
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 906	-31 366
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	4 430 805	-539 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 430 805	-539 820
Årets kassaflöde	2 073 641	-945 157
Likvidamedel vid årets början	1 876 807	2 821 964
Likvidamedel vid årets slut	3 950 447	1 876 807
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Värdehöjande åtgärder	Linjär	10-40
Vindombyggnad del 1	Linjär	20
Inventarier	Linjär	20
Mark är inte föremål för avskrivningar.		

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 600 616	2 600 308
Hyror, bostäder	104 580	104 580
Hyror, lokaler	618 768	653 064
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 700	-29 700
Rabatter	0	-12 350
Bränsleavgifter, bostäder	7 392	7 392
Vattenavgifter	1 920	1 920
Debiterad fastighetsskatt-	4 416	4 416
Summa nettoomsättning	3 334 992	3 329 630

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv /Bredband-avgifter	79 490	89 720
Övriga avgifter	290	335
Övriga ersättningar	22 549	26 644
Fakturerade kostnader	0	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	3
Övriga erhållna bidrag	0	5 260
Övriga rörelseintäkter	8 251	7 071
Försäkringsersättningar	0	2 573
Summa övriga rörelseintäkter	110 573	132 506

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-3 813 869	-1 759 672
Reparationer	-44 371	-98 862
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-146 088	-143 928
Försäkringspremier	-46 903	-40 963
Kabel- och digital-TV /Bredband	-136 754	-142 525
Återbäring från Riksbyggen	3 100	0
Serviceavtal	-20 990	-20 321
Obligatoriska besiktningar	-6 616	-23 625
Snö- och halkbekämpning	-6 126	-6 126
Statuskontroll	-8 871	-9 505
Förbrukningsinventarier	-2 719	-4 402
Vatten	-169 361	-164 470
Fastighetsel	-111 336	-77 681
Uppvärmning	-471 657	-431 580
Sophantering och återvinning	-106 384	-94 889
Förvaltningsarvode drift	-165 305	-160 017
Summa driftskostnader	-5 254 251	-3 178 566

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-130 276	-122 599
Hyra inventarier & verktyg	0	-2 683
IT-kostnader	-275	-264
Arvode, yrkesrevisor	-17 745	-18 007
Övriga förvaltningskostnader	-24 369	-37 211
Kreditupplysningar	-13 474	-1 566
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 324	-34 021
Kontorsmateriel	-3 535	0
Telefon och porto	-3 763	-4 493
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-300
Tidskrifter och facklitteratur	-449	-449
Medlems- och föreningsavgifter	-2 646	-2 646
Konsultarvoden	-4 001	-31 438
Bankkostnader	-2 680	-5 030
Övriga externa kostnader	-890	-1 570
Summa övriga externa kostnader	-227 426	-262 275



Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-68 200	-66 799
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 092	-4 004
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-22 713	-22 246
Summa personalkostnader	-95 305	-93 049

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-261 027	-261 107
Avskrivningar tillkommande utgifter	-237 172	-254 049
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 986	-6 986
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-505 185	-522 142

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 024	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 024	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	56	79
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	56	79

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-339 727	-329 282
Övriga finansiella kostnader	-61 225	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-400 952	-329 282



Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 886 400	27 886 400
Mark	19 039 500	19 039 500
Värdehöjande åtgärder	8 757 970	8 757 970
Vinds ombyggnad del 1	576 840	576 840
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 260 710	56 260 710

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 000 478	-3 739 451
Värdehöjande åtgärder	-3 236 334	-3 001 513
Vinds ombyggnad del 1	-57 685	-38 457
	-7 294 497	-6 779 421

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-261 027	-261 027
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-217 944	-234 820
Årets avskrivning vinds ombyggnad del 2	-19 228	-19 228
	-498 199	-515 075

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 792 696	-7 294 497
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	48 468 014	48 966 214
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	23 624 894	23 885 922
Mark	19 039 500	19 039 500
Tillkommande utgifter	5 453 965	5 521 637
Vinds ombyggnad del 1	499 927	519 155

Taxeringsvärden

Bostäder	42 200 000	42 200 000
Lokaler	4 104 000	4 104 000

Totalt taxeringsvärde

	46 304 000	46 304 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>26 142 000</i>	<i>26 142 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>20 162 000</i>	<i>20 162 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------



Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	139 718	139 718
Totalt anskaffningsvärdet	139 718	139 718
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-105 767	-98 781
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	-105 767	-98 781
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-6 986	-6 986
Summa årets avskrivningar	- 6 986	- 6 986
Total avskrivet anskaffningsvärde vid årets slut	- 112 753	- 105 767
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 965	33 951

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	131 366	100 000
Årets anskaffning	18 907	31 366
Vid årets slut	150 273	131 366

*Avser andra delen av vindsombyggnad

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	31 500	31 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	31 500	31 500

*Andelar i Riksbyggen

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 459	120
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 459	120



Not 16 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	24 226	41 369
Momsfordringar	39 142	0
Summa övriga fordringar	63 368	41 369

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 404	46 903
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 610	30 650
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34 466	34 055
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 904	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 385	111 608

Not 18 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto	3 950 447	1 876 806
Summa kassa och bank	3 950 447	1 876 806

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	37 730 758	33 299 953
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 589 820	-5 751 070
Långfristig skuld vid årets slut	31 140 938	27 548 883

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,08%	2021-06-23	5 293 750,00	-5 273 125,00	20 625,00	0,00
SBAB	0,83%	2022-05-10	6 230 000,00	0,00	140 000,00	6 090 000,00
SBAB	0,70%	2023-08-15	6 345 221,00	0,00	137 320,00	6 207 901,00
SBAB	1,08%	2024-12-06	15 430 982,00	0,00	180 000,00	15 250 982,00
SWEDBANK	0,82%	2025-06-18	0,00	10 273 125,00	91 250,00	10 181 875,00
Summa			33 299 953,00	5 000 000,00	569 195,00	37 730 758,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 639 820 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 639 820 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 6 090 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 20 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	380 213	115 024
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	3 403
Summa leverantörsskulder	380 213	118 427

Not 21 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	38 546	36 705
Summa skatteskulder	38 546	36 705

Not 22 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	0	6 033
Skulder för löneavdrag	1 400	1 400
Summa övriga skulder	1 400	7 433

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 714	22 247
Upplupna räntekostnader	33 727	32 055
Upplupna driftskostnader	20 996	12 941
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	19 727
Upplupna elkostnader	18 278	7 023
Upplupna värmekostnader	75 075	68 900
Upplupna kostnader för renhållning	3 006	2 425
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 154
Upplupna styrelsearvoden	72 292	70 804
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306	172
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	240 110	287 005
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	504 004	540 451

Not 24 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	38 121 000	35 166 000



Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2022-

Mikael Rosvall

Mohamed Ali Hassen

Peter Hingstöm

Suppleant :Madeleine Sjögren
Ersätter Elin Olsson

Kristina Quist

Vår revisionsberättelse har lämnats,
Malmö 2022-

Ernst & Young AB
Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor

Johannes Gous
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557467585522

Dokument

Årsredovisning 2021-Mäster Henrik
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2022-04-21 10:53:00 CEST (+0200) av Kristina
Quist (KQ1)
Färdigställt 2022-04-25 21:48:49 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ1)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se

Signerande parter

Mikael Rosvall (MR)
Identifierad med svenskt BankID som "MIKAEL
ROSVALL"
mikael.rosvall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL ROSVALL"
Signerade 2022-04-21 14:14:16 CEST (+0200)

Peter Hingström (PH)
Identifierad med svenskt BankID som "PETER
HINGSTRÖM"
peter.hingstrom@malmo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER HINGSTRÖM"
Signerade 2022-04-25 20:36:40 CEST (+0200)

Mohamed Ali Hassen (MAH)
Identifierad med svenskt BankID som "Mohamed Ali
Hassen"
mohamedali_86@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mohamed Ali Hassen"
Signerade 2022-04-21 10:59:47 CEST (+0200)

Suppleant -Madeleine Sjögren (S-S)
Identifierad med svenskt BankID som "MADELEINE
PETERSSON SJÖGREN"
Ersätter ledamot Elin - Brf Mäster Henrik
mad4eleine@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MADELEINE PETERSSON SJÖGREN"
Signerade 2022-04-21 12:25:53 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557467585522

Ingrid Sollerhed Fahlen (ISF)

Identifierad med svenskt BankID som "INGRID
SOLLERHED FAHLÉN"

Ernst & Young AB

ingrid.sollerhed.fahlen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID SOLLERHED FAHLÉN"
Signerade 2022-04-25 21:48:49 CEST (+0200)

Johannes Gous (JG)

henno.gous@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johannes Hendrik Gous"
Signerade 2022-04-25 15:30:49 CEST (+0200)

Kristina Quist (KQ2)

Ledamot - Riksbyggen

kristina.quist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Anna Maria Quist"
Signerade 2022-04-21 11:26:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mäster Henrik org.nr 769611-9200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mäster Henrik för år räkenskapsåret 2021

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt Igod revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten de auktoriserade revisorernas ansvar.

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 misstag.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten

Revisorns ansvar

Vårt 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med

årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Mäster Henrik för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 ersättningsskyldighet 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till

dispositioner av föreningens eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2022

Ernst & Young AB

Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor

Johannes Gous
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557467598328

Dokument

Revisionsberättelse 2021 Mäster Henrik
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2022-04-21 11:16:30 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)
Färdigställt 2022-04-25 21:50:40 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se

Signerande parter

Johannes Gous (JG)
Brf Mäster Henrik
henno.gous@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johannes Hendrik Gous"
Signerade 2022-04-25 15:31:11 CEST (+0200)*

Ingrid Sollerhed Fahlén (ISF)
Ernst & Young AB
ingrid.sollerhed.fahlen@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID SOLLERHED FAHLÉN"
Signerade 2022-04-25 21:50:40 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Mäster Henrik

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Mäster Henrik i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

