

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Brf Mäster Henrik
Org nr: 769611-9200





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11
Ordlista.....	19

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Mäster
Henrik får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 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 2017-09-05.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket beror på att föreningens underhållskostnader har varit högre.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 218% till 163%.

I resultatet ingår avskrivningar med 522 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -401 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. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adress är Mäster Henriksgatan 6 och 8 samt Mäster Danielsgatan 3 i Malmö stad.

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
Lokaler	7
Hyresrätter	2

Total tomtarea 1 516 m²

Bostäder bostadsrätt 3 197 m²

Bostäder hyresrätt 95 m²

Total bostadsarea 3 292 m²

Total lokalarea 427 m²

Årets taxeringsvärde 46 304 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 304 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 19,61 % 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 99 tkr och planerat underhåll för 1 760 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 1 077 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 077 tkr (337 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takreivering	2014
Portar och dörrar	2014
Fönster	2016
Relining stammar	2018
Relining av avlopps stammar	2018
Porttelefon	2019
Dörrar tvättstuga	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Torkaggregat	37 668
Värmepanna	1 527 773
Fasadarbete	194 230

Planerat underhåll

	År
Fasadarbete	2020-2021



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Rosvall	Ledamot, ordförande	2021
Mohamed Ali Hassen	Ledamot	2021
Peter Hingström	Ledamot	2021
Erik Jehander	Ledamot	2021
Kristina Quist	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alma Jensen	Suppleant	2021
Mattias Nilsson	Suppleant	2021
Meghan Young	Suppleant	2021
Sebastian Blennerup	Suppleant	2021
Kjell Isberg	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Johannes Gous	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dario Cutillas Carrillo	2021

Valberedningen	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Jonsson	2021
Anna Lundman	2021

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 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 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 2020 uppgick i genomsnitt till 813 kr/m²/år.

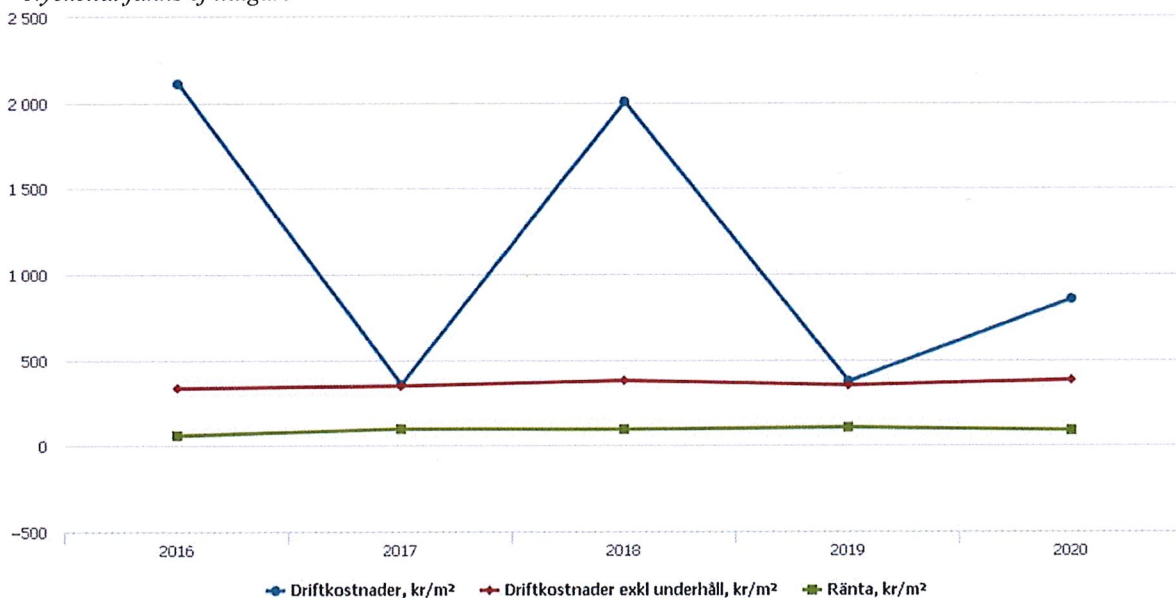
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 330	3 267	3 211	2 988	2 900
Resultat efter finansiella poster	-923	723	-5 406	516	-5 793
Årets resultat	-923	723	-5 406	516	-5 793
Resultat exklusive avskrivningar	-401	1 252	-4 877	1 025	-5 283
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 478	276	-5 868	725	-5 583
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	290	262	267	82	85
Balansomslutning	51 193	52 585	52 251	52 219	53 096
Soliditet %	34	34	33	43	40
Likviditet %	31	218	212	180	116
Likviditet % exkl kortfristiga lån	163	*	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	813	799	784	782	758
Driftkostnader, kr/m ²	855	374	2 005	357	2 111
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	382	351	379	348	335
Ränta, kr/m ²	89	106	95	98	60
Underhållsfond, kr/m ²	56	239	0	73	0
Lån, kr/m ²	8 955	9 100	9 245	8 045	8 499
Skuldkvot %	9,62	9,90	10,05	9,41	9,86

* Nyckeltal fanns ej tidigare



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 384 743	1 372 007	889 489	-15 256 170	722 995
Disposition enl. årsstämmobeslut				722 995	-722 995
Reservering underhållsfond			1 077 000	-1 077 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 759 672	1 759 672	
Årets resultat					-923 099
Vid årets slut	30 384 743	1 372 007	206 817	-13 850 503	-923 099

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 533 175
Årets resultat	-923 099
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 077 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 759 672
Summa	-14 773 603

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 14 773 603
--	---------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 329 630	3 266 876
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 506	152 803
Summa rörelseintäkter		3 462 136	3 419 680
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 178 566	-1 390 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 275	-298 173
Personalkostnader	Not 6	-93 049	-89 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-522 142	-528 713
Summa rörelsekostnader		-4 056 033	-2 307 648
Rörelseresultat		-593 896	1 112 031
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	79	328
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-329 282	-392 388
Summa finansiella poster		-329 203	-389 036
Resultat efter finansiella poster		-923 099	722 995
Årets resultat		-923 099	722 995



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	48 966 214	49 481 370
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	33 951	40 937
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	131 366	100 000
Summa materiella anläggningstillgångar		49 131 531	49 622 307
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	31 500	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		49 163 031	49 653 807
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	360
Övriga fordringar		41 369	41 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	111 608	67 615
Summa kortfristiga fordringar		153 097	109 344
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 876 806	2 821 964
Summa kassa och bank		1 876 806	2 821 964
Summa omsättningstillgångar		2 029 903	2 931 308
Summa tillgångar		51 192 934	52 585 115



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 756 750	31 756 750	
Fond för yttre underhåll	206 818	889 489	
Summa bundet eget kapital	31 963 567	32 646 239	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-13 850 503	-15 256 170	
Årets resultat	-923 099	722 995	
Summa fritt eget kapital	-14 773 603	-14 533 175	
Summa eget kapital	17 189 965	18 113 064	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 548 883	33 128 361
Summa långfristiga skulder		27 548 883	33 128 361
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 751 070	711 412
Leverantörsskulder		118 427	45 809
Skatteskulder		36 705	15 393
Övriga skulder		7 433	26 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	540 451	545 076
Summa kortfristiga skulder		6 454 087	1 343 690
Summa eget kapital och skulder		51 192 934	52 585 115

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-923 099	722 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	522 142	528 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-400 957	1 251 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-43 753	134 330
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	70 739	149 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-373 971	1 535 942
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-31 366	-100 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 366	-100 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-539 820	-538 912
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-539 820	-538 912
Årets kassaflöde	-945 157	897 030
Likvidamedel vid årets början	2 821 964	1 924 934
Likvidamedel vid årets slut	1 876 807	2 821 964
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. Räkna 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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 600 308	2 554 976
Hyror, bostäder	104 580	102 528
Hyror, lokaler	653 064	607 344
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-29 700	-11 700
Rabatter	-12 350	0
Bränsleavgifter, bostäder	7 392	7 392
Vattenavgifter	1 920	1 920
Debiterad fastighetsskatt	4 416	4 416
Summa nettoomsättning	3 329 630	3 266 876

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv avgifter/Bredbandsavgifter	89 720	123 634
Övriga avgifter	335	778
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 644	18 440
Fakturerade kostnader	900	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-1
Övriga erhållna bidrag	5 260	0
Övriga rörelseintäkter	7 071	9 053
Försäkringsersättningar	2 573	0
Summa övriga rörelseintäkter	132 506	152 803

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 759 672	-86 511
Reparationer	-98 862	-89 444
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-143 928	-127 791
Försäkringspremier	-40 963	-39 964
Kabel- och digital-TV /Bredband	-142 525	-60 978
Återbäring från Riksbyggen	0	3 900
Serviceavtal	-20 321	-19 627
Obligatoriska besiktningar	-23 625	0
Snö- och halkbekämpning	-6 126	-6 126
Statuskontroll	-9 505	0
Förbrukningsinventarier	-4 402	-1 647
Vatten	-164 470	-151 520
Fastighetsel	-77 681	-94 371
Uppvärmning	-431 580	-475 019
Sophantering och återvinning	-94 889	-87 050
Förvaltningsarvode drift	-160 017	-154 777
Summa driftskostnader	-3 178 566	-1 390 925

*Kostnaden för Bredband har i år bokats in under rubriken Kabel-tv/bredband därav ett högre belopp.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-122 599	-119 812
Hyra inventarier & verktyg	-2 683	0
IT-kostnader*	-264	-110 798
Arvode, yrkesrevisorer	-18 007	-16 228
Övriga förvaltningskostnader	-37 211	-16 737
Kreditupplysningar	-1 566	-1 566
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 021	-18 040
Telefon och porto	-4 493	-4 113
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-300	0
Tidskrifter och facklitteratur	-449	-448
Medlems- och föreningsavgifter	-2 646	-2 646
Konsultarvoden	-31 438	-188
Bankkostnader	-5 030	-6 708
Övriga externa kostnader	-1 570	-890
Summa övriga externa kostnader	-262 275	-298 173

*Kostnaden för Bredband har i år bokats in under rubriken Kabel-tv/bredband se not 4

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-66 799	-64 397
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 004	-3 962
Sociala kostnader	-22 246	-21 478
Summa personalkostnader	-93 049	-89 837

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-261 107	-260 947
Avskrivningar tillkommande utgifter	-254 049	-260 780
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 986	-6 986
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-522 142	-528 713

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	79	328
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	79	328



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-329 282	-391 905
Övriga räntekostnader	0	-483
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-329 282	-392 388

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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
Vindsombyggnad del I	576 840	576 840
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 260 710	56 260 710

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 739 451	-3 478 424
Värdehöjande åtgärder	-3 001 513	-2 759 961
Vindsombyggnad del I	-38 457	-19 228
	-6 779 421	-6 257 613

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-260 947	-260 947
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-234 821	-241 552
Årets avskrivning vindsombyggnad del I	-19 228	-19 228
	-514 996	-521 727

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-7 294 416** **-6 779 340****Restvärde enligt plan vid årets slut****48 966 214** **49 481 370****Varav**

Byggnader	23 885 922	24 147 029
Mark	19 039 500	19 039 500
Tillkommande utgifter	5 521 637	5 756 457
Vinds ombyggnad del I	519 155	538 384

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde**46 304 000** **46 304 000***varav byggnader**26 142 000* *26 142 000**varav mark**20 162 000* *20 162 000*

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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	-98 781	-91 795
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	-98 781	-91 795
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-6 986	-6 986
Summa årets avskrivningar	- 6 986	- 6 986
Total avskrivet anskaffningsvärde vid årets slut	- 98 781	- 91 795
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 951	40 937

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	100 000	0
Årets anskaffning	31 366	100 000
Vid årets slut	131 366	100 000

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	31 500	31 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	31 500	31 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 903	40 963
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 650	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34 055	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	26 652
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 608	67 615



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	33 299 953	33 839 773
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 751 070	-711 412
Långfristig skuld vid årets slut	27 548 883	33 128 361

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2020-09-28	6 482 541	-6 379 551	102 990	0
SWEDBANK	1,31%	2021-06-23	5 376 250	0	82 500	5 293 750
SBAB	0,83%	2022-05-10	6 370 000	0	140 000	6 230 000
SBAB	0,70%	2023-08-15	0	6 379 551	34 330	6 345 221
SBAB	1,08%	2024-12-06	15 610 982	0	180 000	15 430 982
Summa			33 839 773	0	539 820	33 299 953

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 5 751 070 kr till betalning varför denna delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 539 820 löpande amortering. Av den långfristiga skulden förfaller 27 548 883 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 247	0
Upplupna räntekostnader	32 055	29 613
Upplupna driftskostnader	12 941	13 883
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 727	70 911
Upplupna elkostnader	7 023	8 409
Upplupna värmekostnader	68 900	72 934
Upplupna kostnader för renhållning	2 425	3 269
Upplupna revisionsarvoden	17 154	18 232
Upplupna styrelsearvoden	70 804	87 870
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	287 005	239 956
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	540 451	545 076



Not 17 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	35 166 000	35 166 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2021-

Erik Jehander

Mohamed Ali Hassen

Peter Hingström

Mikael Rosvall

Kristina Quist

Vår revisionsberättelse har lämnats,
Malmö 2021-

Ernst & Young AB
Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor

Johannes Gous
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557444882282

Dokument

Årsredovisning 2020

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2021-04-07 22:19:06 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-12 15:38:10 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Peter Hingström (PH)

RBF Mäster Henrik (Ledamot)

peter.hingstrom@malmo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PETER HINGSTRÖM"

Signerade 2021-04-08 00:28:58 CEST (+0200)

Gous Johansson (GJ)

RBF Mäster Henrik (Förtroendevald revisor)

henno.gous@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johannes Hendrik Gous"

Signerade 2021-04-08 06:44:24 CEST (+0200)

Mikael Rosvall (MR)

RBF Mäster Henrik (Ordförande, Ledamot)

mikael.rosvall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MIKAEL ROSVALL"

Signerade 2021-04-08 11:07:15 CEST (+0200)

Ingrid Sollerhed Fahlén (ISF)

RBF Mäster Henrik (Ernst & Young AB, Auktoriserad revisor)

ingrid.sollerhed.fahlen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"INGRID SOLLERHED FAHLÉN"

Signerade 2021-04-12 15:38:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557444882282

Kristina Quist (KQ)

RBF Mäster Henrik (Ledamot)

kristina.quist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kristina Anna Maria Quist"

Signerade 2021-04-08 09:15:00 CEST (+0200)

Mohamed Ali Hassen (MAH)

RBF Mäster Henrik (Ledamot)

mohamedali_86@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mohamed Ali Hassen"

Signerade 2021-04-07 22:47:59 CEST (+0200)

Erik Jehander (EJ)

RBF Mäster Henrik (Ledamot)

erik@jehander.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Christian Jehander"

Signerade 2021-04-08 12:09:49 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 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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. Risker 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 revisionsssed 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Mäster Henrik för år 2020 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021

Ernst & Young AB

Ingrid Sollerhed-Fahlén
Auktoriserad revisor

Johannes Gous
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557444882356

Dokument

Revisionsberättelse 2020

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-04-07 22:25:43 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-12 15:40:08 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Ingrid Sollerhed Fahlén (ISF)

RBF Mäster Henrik (Ernst & Young AB, Auktoriserad revisor)

ingrid.sollerhed.fahlen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID SOLLERHED FAHLÉN"

Signerade 2021-04-12 15:40:08 CEST (+0200)

Johannes Gous (JG)

RBF Mäster Henrik (Förtroendevald revisor)

henno.gous@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johannes Hendrik Gous"

Signerade 2021-04-08 06:45:04 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 innehas 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 räntetäkter 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 offentligrättsliga regler 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 offentligrättsliga regler 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.



Riksbyggen Brf Mäster Henrik

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

