

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Mäster Henrik
Org nr: 7696119200



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.

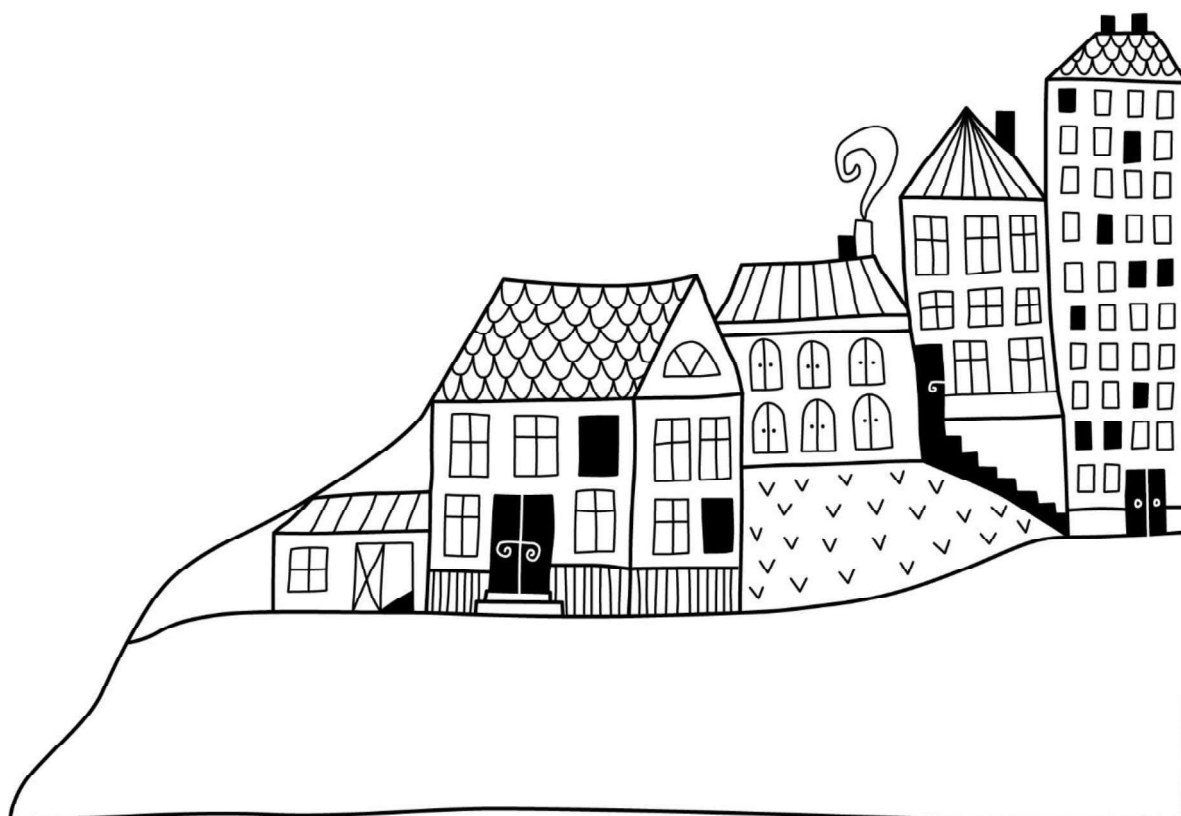
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mäster Henrik får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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. underhållsarbete varav största delen har varit ommålning av trapphusen. Föreningens likviditet har under året förändrats från 33% till 46%. Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). I resultatet ingår avskrivningar med 499 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 203 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 312 m², vilket motsvarar 8 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pilen 2 i Malmö Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 63 lägenheter varav 1 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 boaren 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 (Varav hyreslägheten ingår)

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal hyreslokaler	7	Butik
Antal hyreslägenheter	1	Hyresrätter lägenheter

Total tomtarea	1 516 m ²
Bostäder hyresrätt	44 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 248 m ²
Total bostadsarea	3 292 m²
Total lokaler (hyresrätt)	427 m²

Årets taxeringsvärde	57 821 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 821 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,17 % 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 116 tkr och planerat underhåll för 1 350 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 som uppdaterades senast 2024-06-06 grundar sig på 30 år och visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 165 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 555 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 456 tkr.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 165 tkr (313 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
Takrenovering	2014
Portar och dörrar	2014
Fönster	2016
Relining stammar	2018
Relining av avlopps stammar	2018
Porttelefon	2019
Dörrar tvättstuga	2019
Fasadrenovering	2020-2021
Trapphusrenovering	2024-2025

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – trapphusmålning och tvättutrustning	1 344 783
Hus kropp utvändigt – dörr butiklokal	4 740

Planerat underhåll

	År
Trapphusmålning	2024-2025

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	2025
Peter Hingström	Ledamot	2025
Mohamed Ali Hassen	Ledamot	2025
Kristina Quist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Lundman	Suppleant	2025
Christian Callmer	Suppleant	2025
Per Wolf	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2025
Caroline Johansson	Förtroendevald revisor	2025

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 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 12 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 992 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

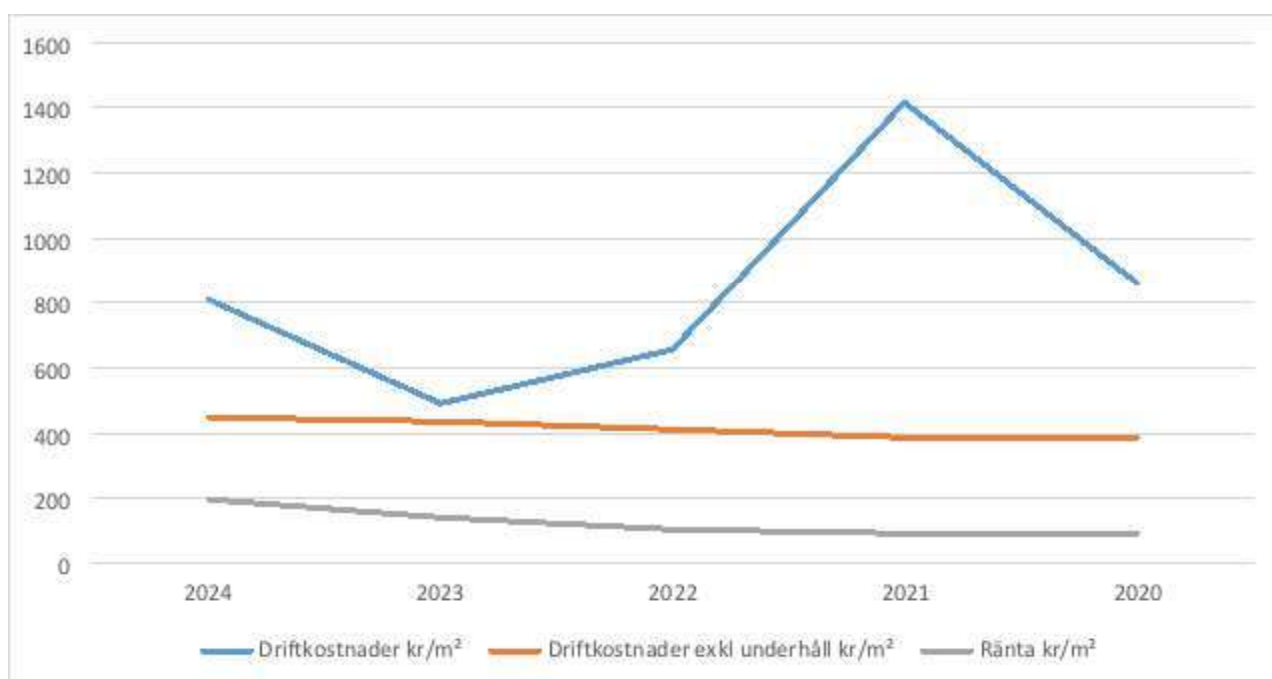


Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 132	3 647	3 390	3 437	3 447
Rörelsens intäkter	4 134	3 696	3 417	3 446	3 462
Resultat efter finansiella poster*	-295	569	-216	-3 034	-923
Årets resultat	-295	569	-216	-3 034	-923
Resultat exkl avskrivningar	203	1 068	283	-2 529	-401
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-962	-101	-841	-3 622	-1 478
Balansomslutning	52 703	53 204	51 614	52 810	51 193
Årets kassaflöde	-156	1 942	-674	2 074	-945
Soliditet %*	30	30	27	27	34
Likviditet %	46	33	26	55	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	79	79	79	78	78
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	1,4	0,1	0,9
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 004	894	827	828	831
Driftkostnader kr/kvm	807	487	656	1 413	855
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	445	436	409	387	382
Energikostnad kr/kvm*	236	228	202	202	181
Underhållsfond kr/kvm	269	318	55	0	56
Reservering till underhållsfond kr/kvm	313	314	302	294	290
Sparande kr/kvm*	418	338	324	345	365
Ränta kr/kvm	197	142	100	91	89
Skuldsättning kr/kvm*	9 639	9 811	9 973	10 145	8 954
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 036	11 233	11 420	11 617	10 252
Räntekänslighet %*	11,0	12,6	13,8	14,0	12,3

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

Resultatet för 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst på underhållskostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden stärkts genom höjda avgifter med 7% från och med 2025-01-01.

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	31 225 474	1 881 276	0	1 184 127	-19 001 035	569 358
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					569 358	-569 358
Reservering underhållsfond				1 165 000	-1 165 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 349 523	1 349 523	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-295 388
Vid årets slut	31 225 474	1 881 276	0	999 604	-18 247 154	-295 388

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 431 677
Årets resultat	-295 388
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 165 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 349 523
Summa	-18 542 542

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 18 542 542**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 131 874	3 646 811
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 040	49 609
Summa rörelseintäkter		4 133 914	3 696 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 002 843	-1 810 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 532	-273 429
Personalkostnader	Not 6	-101 821	-103 503
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-498 656	-498 656
Summa rörelsekostnader		-3 832 852	-2 686 299
Rörelseresultat		301 062	1 010 121
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	630
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	136 043	86 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-732 493	-527 507
Summa finansiella poster		-596 450	-440 763
Resultat efter finansiella poster		-295 388	569 358
Årets resultat		-295 388	569 358



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	46 993 004	47 484 674
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	6 008	12 994
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	374 893	259 993
Summa materiella anläggningstillgångar		47 373 905	47 757 661
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		47 405 405	47 789 161
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	9 990	9
Övriga fordringar	Not 16	116 026	94 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	108 425	102 013
Summa kortfristiga fordringar		234 440	196 104
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 063 228	5 219 012
Summa kassa och bank		5 063 228	5 219 012
Summa omsättningstillgångar		5 297 668	5 415 116
Summa tillgångar		52 703 073	53 204 277



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 106 750	33 106 750
Fond för yttre underhåll		999 604	1 184 127
Summa bundet eget kapital		34 106 354	34 290 876
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 247 154	-19 001 035
Årets resultat		-295 388	569 358
Summa fritt eget kapital		-18 542 542	-18 431 677
Summa eget kapital		15 563 812	15 859 200
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	25 640 603	21 135 316
Summa långfristiga skulder		25 640 603	21 135 316
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 205 695	15 350 802
Leverantörsskulder	Not 20	667 847	10 812
Skatteskulder	Not 21	10 746	8 163
Övriga skulder	Not 22	18 911	57 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	595 459	782 251
Summa kortfristiga skulder		11 498 658	16 209 761
Summa eget kapital och skulder		52 703 073	53 204 277



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	301 062	1 010 121
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	498 656	498 656
	799 718	1 508 777
Erhållen ränta	136 043	86 744
Erlagd ränta	-732 908	-527 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	202 853	1 068 014
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-38 336	-41 119
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	434 419	275 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten	598 936	1 302 838
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-114 900	-105 689
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-114 900	-105 689
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-639 820	-604 820
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	1 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-639 820	745 180
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-155 784	1 942 329
Likvida medel vid årets början	5 219 012	3 276 683
Likvida medel vid årets slut	5 063 228	5 219 012



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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
Vindsombyggnad del 1	Linjär	20
Inventarie	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder ingår värme och vatten	3 171 282	2 816 937
Hyror, bostäder	58 812	53 772
Hyror, lokaler	750 576	704 844
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 700	-2 700
Rabatter	0	-47 634
Bränsleavgifter, bostäder (värme)	7 392	7 392
Vattenavgifter	1 920	1 920
Elavgifter	0	-484
Kabel-tv-avgifter	78 840	78 090
Debiterad fastighetsskatt	4 416	4 416
Övriga avgifter samt sidointäkter & korrigeringar	422	349
Övriga ersättningar (pant-, överlåtelse- samt andrahands- avgift)	60 914	29 910
Summa nettoomsättning	4 131 874	3 646 811

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag - Elstöd	0	29 241
Övriga rörelseintäkter	2 040	20 368
Summa övriga rörelseintäkter	2 040	49 609

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 349 523	-188 711
Reparationer	-115 955	-73 272
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 900	-140 317
Försäkringspremier	-65 054	-54 212
Kabel- och digital-TV	-147 825	-147 280
Återbäring från Riksbyggen	200	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 391
Serviceavtal	-22 069	-28 335
Bevakningskostnader	-3 836	0
Snö- och halkbekämpning	-6 335	-6 126
Statuskontroll	0	-12 286
Förbrukningsinventarier	-2 350	-11 208
Vatten	-224 398	-203 064
Fastighetsel	-108 842	-102 681
Uppvärmning	-545 206	-543 392
Sophantering och återvinning	-84 515	-127 064
Förvaltningsarvode drift*	-184 237	-173 374
Summa driftskostnader	-3 002 843	-1 810 711

*Posten består av fastighetsskötsel och lokalvård



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-142 636	-137 391
IT-kostnader	-591	-539
Arvode, yrkesrevisorer	-22 829	-21 604
Övriga förvaltningskostnader	-26 644	-24 038
Kreditupplysningar	-5 091	-1 159
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 174	-15 488
Telefon och porto	-3 244	-3 907
Tidskrifter och facklitteratur	-685	-685
Medlems- och föreningsavgifter	-2 646	-2 834
Konsultarvoden	0	-63 134
Bankkostnader	-4 003	-4 479
Övriga externa kostnader	-988	1 829
Summa övriga externa kostnader	-229 532	-273 429

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-76 200	-74 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-943	-4 458
Sociala kostnader	-24 678	-24 745
Summa personalkostnader	-101 821	-103 503

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-261 027	-261 027
Avskrivningar tillkommande utgifter	-230 643	-230 643
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 986	-6 986
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-498 656	-498 656

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	630
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	630



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	133 708	84 495
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	317	196
Övriga ränteintäkter	2 018	1 424
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	136 043	86 114

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-732 493	-527 507
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-732 493	-527 507



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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 1	576 840	576 840
	56 260 710	56 260 710
Årets anskaffningar		
Vindsombyggnad del 1	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 260 710	56 260 710
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 783 560	-4 522 532
Värdehöjande åtgärder	-3 877 107	-3 665 692
Vindsombyggnad del 1	-115 369	-96 141
	-8 776 036	-8 284 365
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-261 027	-261 027
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-211 414	-211 414
Årets avskrivning vinds ombyggnad del 1	-19 228	-19 228
	-491 669	-491 669
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 267 705	-8 776 034
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 993 005	47 484 674
Varav		
Byggnader	22 841 814	23 102 840
Mark	19 039 500	19 039 500
Tillkommande utgifter	4 669 448	4 880 863
Vinds ombyggnad del 1	442 243	461 471
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 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	139 718	139 718
	139 718	139 718
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	139 718	139 718
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-126 725	-119 739
	-8 776 036	-8 284 365
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning Maskiner och inventarier	-6 986	-6 986
	-133 710	-126 725
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-133 710	-126 725
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 008	12 993

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	259 993	154 304
Årets anskaffning	114 900	105 689
Vid årets slut	374 893	259 993

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
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

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 990	9
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 990	9

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	99 951	94 082
Momsfordringar	16 075	0
Summa övriga fordringar	116 026	94 082

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	72 861	65 054
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 564	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	36 959
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 425	102 013

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	4 632 669	3 601 436
Transaktionskonto	430 559	1 617 577
Summa kassa och bank	5 063 228	5 219 012

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	35 846 298	36 486 118
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut samt lån som ska omförhandlas under kommande år	-10 205 695	-15 350 802
Långfristig skuld vid årets slut	25 640 603	21 135 316

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-12-06	14 890 982,00	-14 710 982,00	180 000,00	0,00
SWEDBANK	0,82%	2025-06-18	9 816 875,00	0,00	182 500,00	9 634 375,00
SWEDBANK	3,82%	2026-03-25	5 845 000,00	0,00	140 000,00	5 705 000,00
SBAB	4,36%	2027-07-14	5 933 261,00	0,00	137 320,00	5 795 941,00
SWEDBANK	2,79%	2028-11-24	0,00	14 710 982,00	0,00	14 710 982,00
Summa			36 486 118,00	0,00	639 820,00	35 846 298,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 753 820 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 753 820 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 9816 875kr 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

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	667 847	10 812
Summa leverantörsskulder	667 847	10 812

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	10 746	8 163
Summa skatteskulder	10 746	8 163

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	28 503	28 503
Skuld för moms	−9 592	27 830
Skulder för löneavdrag	0	1 400
Summa övriga skulder	18 911	57 733

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 379	24 746
Upplupna räntekostnader	59 791	60 206
Upplupna elkostnader	11 777	9 164
Upplupna vattenavgifter	18 315	16 578
Upplupna värmekostnader	71 215	223 652
Upplupna kostnader för renhållning	5 281	10 017
Upplupna revisionsarvoden	22 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	80 772	78 758
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 422	25 415
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 275	10 621
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	249 233	303 095
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	595 459	782 251

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	38 121 000	38 121 000

Not 25 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
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, datum enligt elektronisk underskrift

Mikael Rosvall

Mohamed Ali Hassen

Kristina Quist

Peter Hingström

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt elektronisk underskrift”

Ernst & Young AB
Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Caroline Tham Johansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545927846

Dokument

Årsredovisning 2024 Mäster Henrik
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-05-05 16:58:03 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)
Färdigställt 2025-05-07 14:51:38 CEST (+0200)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Anna Maria Quist"
Signerade 2025-05-05 16:59:07 CEST (+0200)

Mikael Rosvall (MR)
mikael.rosvall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL ROSVALL"
Signerade 2025-05-06 09:55:38 CEST (+0200)

Mohamed Ali Hassen (MAH)
mohamedali_86@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mohamed Ali Hassen"
Signerade 2025-05-05 17:05:49 CEST (+0200)

Peter Hingström (PH)
peter.hingstrom@malmo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Peter Erik Joakim Hingström"
Signerade 2025-05-05 21:57:05 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545927846

Caroline Tham Johansson (CTJ)
carolinethamjohansson@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLINE THAM JOHANSSON"
Signerade 2025-05-06 22:45:31 CEST (+0200)*

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2025-05-07 14:51:38 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 Bostadsrättsföreningen Mäster Henrik, org.nr 769611-9200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Mäster Henrik för år 2024.

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 2024 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 revisorssed 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 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.

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. 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Mäster Henrik för år 2024 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 trygghetssätt.

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 vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Caroline Tham Johansson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545929087

Dokument

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Mäster Henrik - 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-05 17:07:53 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)

Färdigställt 2025-05-07 14:50:25 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)

Riksbyggen

kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Caroline Tham Johansson (CTJ)

carolinethamjohansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAROLINE THAM JOHANSSON"

Signerade 2025-05-06 22:46:13 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)

mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS NILSSON"

Signerade 2025-05-07 14:50:25 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 innehållas 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 lämnas 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 20,6 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.

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

