

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Stallmästaren
Org nr: 716407-1644



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12
Energistatistik	
Revisionsberättelse	



Verksamhetsberättelse för Brf Stallmästaren år 2019

Vi har nu haft gemensam el i drygt ett år. Den individuella förbrukningen debiteras med fyra månaders eftersläpning tillsammans med månadsavgiften. Vi har kunnat konstatera att varje lägenhet har fått minskad elräkning på åtminstone 1800 kr på årsbasis.

Vi har installerat 18 laddboxar för elbilar i garaget. Efter bidrag från Klimatklivet blev vår kostnad ca. 110.000 kr. I skrivande stund finns det tre bilar som använder laddboxarna. Men intresset ökar och vi räknar med att alla boxarna kommer till användning de närmsta åren.

2019 bytte vi ut de sista två hissarna i Krutmeijersgatan 7 resp. Edward Lindahlsgatan 9. Därefter är vi klara med detta stora och kostsamma projekt. Den sammanlagda kostnaden för hissbytena uppgick till 10 miljoner.

I fjol omsatte vi lån på sammanlagt 34 miljoner till lägre räntor. Våra räntebetalningar har minskat med ca. 4 miljoner successivt de senaste 6 åren. Det har inneburit att vi har kunnat hålla en hög takt med reformer och underhåll utan att höja månadsavgiften. Under 2020 omsätter vi lån på sammanlagt 25 miljoner till förhoppningsvis något lägre räntor.

På förra årets stämma togs beslut om kollektivt bredband (250/250) och om uppgraderat TV-utbud med HD-kvalitet. Grundutbudet är gratis för våra boende. Reformen kostar föreningen ca. 400.000 mer om året jämfört med tidigare kostnader för TV-utbudet. Ett belopp som föreningen klarar utan att vare sig höja månadsavgiften eller avstå från reformer och planerat underhåll.

I samband med det ökade intresset för digital kommunikation har vi dragit igång ett internetcafé. Efter en lovande start har vi fått pausa verksamheten till följd av coronaviruset.

Hösten 2019 startade vi också projektet med närvarostyrd belysning. Projektet är nu genomfört i husen vid Krutmeijersgatan. Under vår och sommar 2020 färdigställer vi stora huset vid Fågelbacksgatan och Edward Lindahlsgatan. Vi har än så länge bara hört positiva reaktioner från de boende på Krutmeijersgatan.

Styrelsen arbetar med nya projekt. Vi undersöker möjligheten av att införa ett nytt system för inpassering i våra trappor. Syftet är i huvudsak att förbättra säkerheten men även att förenkla.

Den sociala samvaron har ökat. Vår loppis har blivit en årlig tradition. Det spelas bridge och canasta i vår gemensamhetslokal. Där har vi också en bokklubb och ett bibliotek.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att föreningens ekonomi är god. Styrelsen ser fram emot kommande år med tillförsikt.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stallmästaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 772 545 kr

Föreningens likviditet har under året förändrats från 490% till 551%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 695 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 538 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten stallmästaren 3 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 177 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1993-94.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
2 r o k	48
3 r o k	79
4 r o k	38
5 r o k	12

Summa 177

Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	4
Garage	110
P-platser	8

Total tomtarea 10 710 m²

Bostäder bostadsrätt 15 809 m²

Total bostadsarea	15 809 m ²
Lokaler hyresrätt	1 344 m ²
Total lokalarea	1 344 m ²

Årets taxeringsvärde	365 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	302 300 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Städ
Envac Scandinavia AB	Sopsugsanläggning
Telenor	Kabel-TV/Bredband
Schlinder Hiss AB	Hissbesiktning
Security Assistance	Bevakning

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 696 tkr och planerat underhåll för 2 202 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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 28 592 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 859 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 700 tkr. 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	Kommentar
Värmesystem	2014	
Tak	2014	
Lekplats	2014	
Portar	2014	
Tvättstugor	2014	
Gemensamma utrymmen	2014	
Lokaler	2015	
Gemensamma utrymmen	2015	
Värmesystem	2015	
Tvättstugeutrustning	2015	
Ventilation	2015	
Hiss	2015	
Bostäder	2016	
Tvättstugeutrustning	2016	
Hiss	2016	
VVS	2016	
Markytor	2016	
Garage och P-platser	2016	
Hissar	2017	
Plattor i trapphus	2018	
Hissar	2018	
Markytor	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	108 750
Installationer	2 072 275
Markytor	20 481



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kaare Hansson	Ordförande	2021
Annika Kron Larsson	Sekreterare	2021
Bertil Östman	Vice ordförande	2020
Torsten Pamp	Ledamot	2020
Helen Möller	Ledamot	2020
Anders Lundqvist	Ledamot	2021
Marcus Hedenskog	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Aurell	Suppleant	2020
Kaj Johansson	Suppleant	2020
Kjell Isberg	Suppl. Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Forsberg	Förtroendevald revisor	2020
Malmö KPMG	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Janja Lalic	2020	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Lene Rix	2020	
Urban Eriksson	2020	
Kerstin Lindgren	Sammanställande	2020

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 253 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 252 personer.

Föreningens bränsleavgift ändrades 2019-01-01 då den sänktes med 18 %.

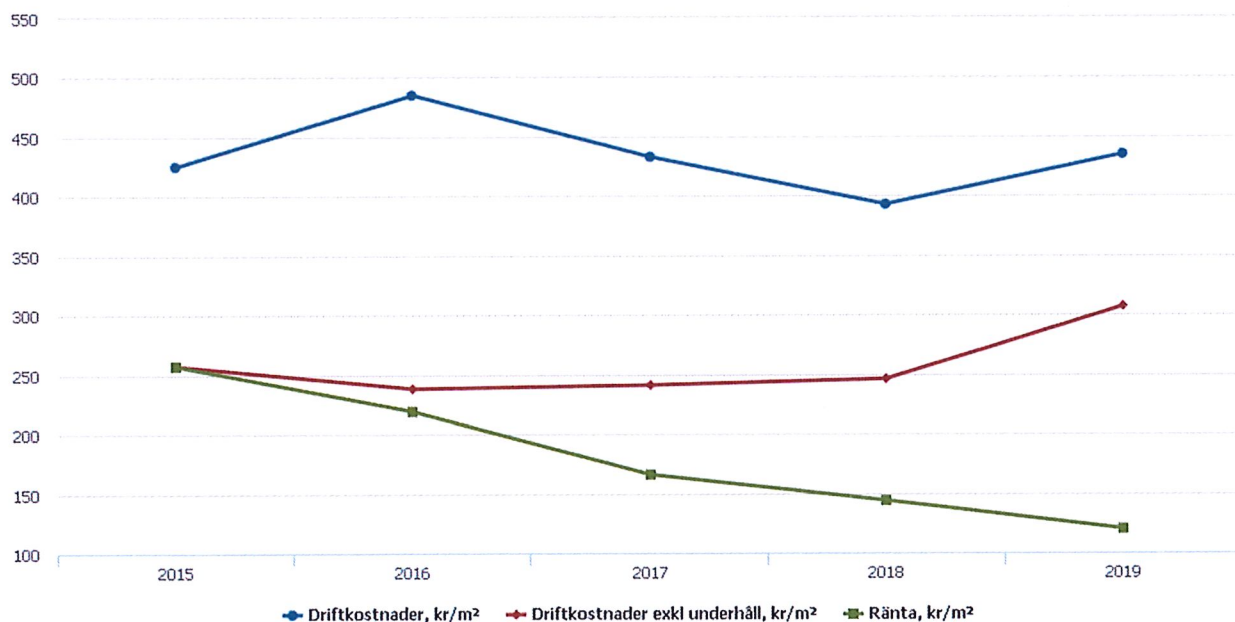
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	14 898	14 733	14 701	14 674	14 675
Årets resultat	842	1 169	-25	-1 791	-608
Resultat exklusive avskrivningar	2 537	2 890	1 598	-106	1 077
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-162	190	-1 102	-2 806	-1 623
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	157	157	157	157	157
Balansomslutning	188 339	188 105	188 466	189 117	192 913
Soliditet %	24	23	23	23	23
Likviditet %	551	490	454	341	314
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	672	672	672	672	672
Bränsletillägg, kr/m ²	85	104	104	104	104
Driftkostnader, kr/m ²	435	393	433	485	425
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	307	246	241	238	257
Ränta, kr/m ²	120	144	166	219	257
Underhållsfond, kr/m ²	529	500	488	524	613
Lån, kr/m ²	8 220	8 263	8 297	8 356	8 414



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 511 038	0	0	8 573 373	5 934 936	1 169 320
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 169 320	-1 169 320
Reservering underhållsfond				2 700 000	-2 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 200 000	2 200 000	
Årets resultat						842 440
Vid årets slut						

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 104 255
Årets resultat	842 440
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 200 000
Summa	7 446 696

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	7 446 696

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 897 727	14 733 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	210 488	154 370
Summa rörelseintäkter		15 108 215	14 887 479
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 461 369	-6 732 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 844 545	-2 788 119
Personalkostnader	Not 6	-246 685	-37 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 695 375	-1 720 697
Summa rörelsekostnader		-12 247 973	-11 278 803
Rörelseresultat		2 860 242	3 608 676
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 600	4 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30 490	29 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 057 892	-2 473 656
Summa finansiella poster		-2 017 802	-2 439 357
Resultat efter finansiella poster		842 440	1 169 320
Årets resultat		842 440	1 169 320

12

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	171 367 703	172 997 198
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	527 040	592 920
Summa materiella anläggningstillgångar		171 894 743	173 590 118
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		171 994 743	173 690 118
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-5 328	48 031
Övriga fordringar	Not 15	7 223	7 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	323 890	561 642
Summa kortfristiga fordringar		325 785	616 896
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	16 018 574	13 797 927
Summa kassa och bank		16 018 574	13 797 927
Summa omsättningstillgångar		16 344 359	14 414 823
Summa tillgångar		188 339 102	188 104 941

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 511 038	28 511 038
Fond för yttre underhåll		9 073 373	8 573 373
Summa bundet eget kapital		37 584 411	37 084 411
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 604 255	5 934 936
Årets resultat		842 440	1 169 320
Summa fritt eget kapital		7 446 696	7 104 255
Summa eget kapital		45 031 107	44 188 667
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	140 340 509	140 976 856
Summa långfristiga skulder		140 340 509	140 976 856
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	650 000	750 000
Leverantörsskulder	Not 19	545 747	919 811
Skatteskulder	Not 20	18 957	4 877
Övriga skulder	Not 21	79 881	138 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 672 901	1 126 211
Summa kortfristiga skulder		2 967 486	2 939 418
Summa eget kapital och skulder		188 339 102	188 104 941

Q

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	842 440	1 169 320
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 695 375	1 720 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 537 815	2 890 017
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	291 111	90 186
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	128 068	-934 320
	2 956 993	2 140 883
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-50 000
Investeringar i inventarier	0	-658 800
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-708 800
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-736 347	-656 866
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-736 347	-656 866
Årets kassaflöde	2 220 646	680 217
Likvidamedel vid årets början	13 797 927	13 117 710
Likvidamedel vid årets slut	16 018 573	13 797 927
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	3-5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

12

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 622 424	10 622 424
Hyrer, bostäder	10 500	4 500
Hyrer, lokaler	1 907 083	1 865 164
Hyrer, garage	592 200	596 410
Hyrer, p-platser	14 400	14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 013	-4 873
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 750	-3 900
Rabatter	-450	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 344 000	1 638 984
Elavgifter	415 333	0
Summa nettoomsättning	14 897 727	14 733 109

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	102 194	100 197
Fakturerade kostnader	1 080	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-11
Övriga rörelseintäkter	107 225	0
Försäkringsersättningar	0	53 104
Summa övriga rörelseintäkter	210 488	154 370

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-2 201 506	-2 511 030
Reparationer	-696 475	-373 034
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-373 729	-359 649
Försäkringspremier	-179 204	-156 155
Kabel- och digital-TV	-345 211	-149 294
Återbäring från Riksbyggen	20 200	21 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-169 854	0
Serviceavtal	-37 508	-20 348
Sotning	0	689
Obligatoriska besiktningar	-121 515	-143 380
Bevakningskostnader	-94 385	-82 288
Snö- och halkbekämpning	-5 219	-18 063
Förbrukningsinventarier	-45 506	-57 292
Vatten	-416 551	-399 579
Fastighetsel	-1 057 296	-672 151
Uppvärmning	-1 369 545	-1 469 809
Sophantering och återvinning	-345 482	-340 079
Förvaltningsarvode drift	-22 584	-2 463
Summa driftkostnader	-7 461 369	-6 732 926

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 666 448	-1 475 100
IT-kostnader	-1 556	0
Arvode, yrkesrevisorer	-19 625	-4 375
Övriga förvaltningskostnader	-52 032	-59 540
Kreditupplysningar	-2 250	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 908	-35 201
Kontorsmateriel	-10 670	-10 659
Telefon och porto	-3 846	-3 846
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-31	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 434	-7 434
Konsultarvoden	0	-8 363
Bankkostnader	-2 528	-2 425
Övriga externa kostnader, varav Envac 1 023 824 kr	-1 040 218	-1 177 802
Summa övriga externa kostnader	-2 844 545	-2 788 119

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-182 000	-179 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 000	-7 000
Övriga kostnadsersättningar	0	166 000
Övriga personalkostnader	-6 250	-600
Sociala kostnader	-39 435	-16 261
Summa personalkostnader	-246 685	-37 061

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 604 495	-1 604 817
Avskrivning Markanläggningar	-25 000	-25 000
Avskrivning Markinventarier	0	-25 000
Avskrivning Installationer	-65 880	-65 880
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 695 375	-1 720 697

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 600	4 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 600	4 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 938	29 145
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	552	355
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 490	29 499

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 057 892	-2 473 656
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 057 892	-2 473 656

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	217 275 306	217 275 306
Mark	18 909 735	18 909 735
Tillkommande utgifter	250 000	250 000
Markanläggning	250 000	250 000
	236 685 041	236 685 041
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	236 685 041	236 685 041

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-63 212 843	-61 608 026
Tillkommande utgifter	-250 000	-225 000
Markanläggningar	-225 000	-200 000
	-63 687 843	-62 033 026

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 604 495	-1 604 817
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-25 000
Årets avskrivning markanläggningar	-25 000	-25 000
	-1 629 495	-1 654 817

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-65 317 338	-63 687 843
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	171 367 703	172 997 198
Byggnader	152 457 968	154 062 463
Mark	18 909 735	18 909 735
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	0	25 000

Taxeringsvärden

Bostäder	352 000 000	290 000 000
Lokaler	13 000 000	12 300 000
Totalt taxeringsvärde	365 000 000	302 300 000
<i>varav byggnader</i>	<i>204 800 000</i>	<i>178 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>160 200 000</i>	<i>123 700 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	95 599	95 599
Installationer	1 072 369	413 569
	1 167 968	509 168
Årets anskaffningar		
Installationer		658 800
	0	658 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 167 968	1 167 968
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-95 599	-95 599
Installationer	-479 449	-413 570
	-575 048	-509 169
Årets avskrivningar		
Installationer	-65 880	-65 880
	-65 880	-65 880
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	527 040	592 920
Varav		
Installationer	527 040	592 920

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	100 000	100 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	100 000	100 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-5 328	48 031
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-5 328	48 031

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	7 223	7 223
Summa övriga fordringar	7 223	7 223

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	183 678	179 204
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	382 438
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	140 212	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	323 890	561 642

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel SBAB och Swedbank	10 185 805	9 995 567
Transaktionskonto Swedbank	5 832 768	3 802 360
Summa kassa och bank	16 018 574	13 797 927

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	140 990 509	141 726 856
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-650 000	-750 000
Långfristig skuld vid årets slut	140 340 509	140 976 856

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,35%	2020-01-17	19 320 000,00	0,00	80 000,00	19 240 000,00
SBAB	1,03%	2020-09-20	8 215 000,00	0,00	60 000,00	8 155 000,00
SBAB	1,15%	2020-09-21	17 020 000,00	0,00	80 000,00	16 940 000,00
SWEDBANK	1,51%	2021-11-25	20 375 009,00	0,00	80 000,00	20 295 009,00
SWEDBANK	1,56%	2022-08-25	11 373 000,00	0,00	60 000,00	11 313 000,00
SWEDBANK	1,47%	2023-05-25	23 425 000,00	0,00	200 000,00	23 225 000,00
SWEDBANK	1,68%	2024-08-23	16 000 000,00	0,00	40 000,00	15 960 000,00
SWEDBANK	0,80%	2025-06-18	25 998 847,00	0,00	136 347,00	25 862 500,00
Summa			141 726 856,00	0,00	736 347,00	140 990 509,00

*Senast kända räntesatser

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	545 747	919 811
Summa leverantörsskulder	545 747	919 811

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	18 957	4 877
Summa skatteskulder	18 957	4 877

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder för erhållna bidrag	0	53 750
Medlemmarnas reparationsfonder	79 881	84 769
Summa övriga skulder	79 881	138 519

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	289 604	318 534
Upplupna värmekostnader	229 277	221 319
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 154 020	586 358
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 672 901	1 126 211

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	257 798 317	257 798 317

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

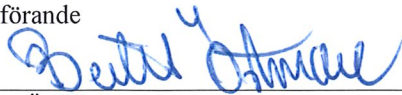
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2020- 04-15



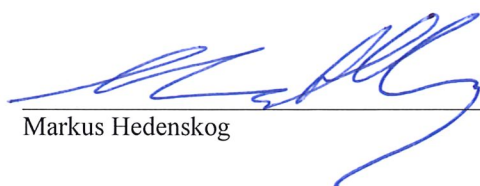
Kaare Hansson
Ordförande



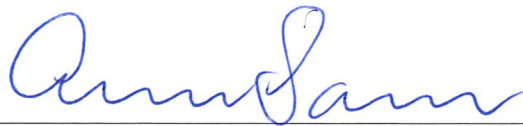
Bertil Östman



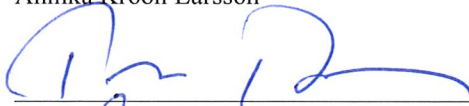
Helen Möller



Markus Hedenskog



Annika Kroon Larsson



Torsten Pamp

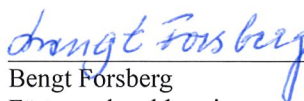


Anders Lundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-16



KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

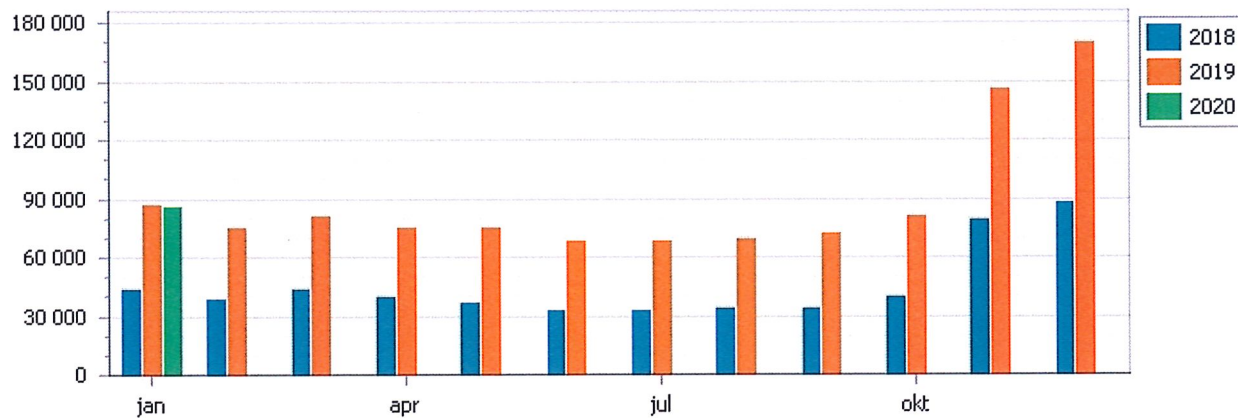


Bengt Forsberg
Förtroendevald revisor

Riksbyggen

208054: 208054 RBF Stallmästaren (Bolag)

EI (kWh)



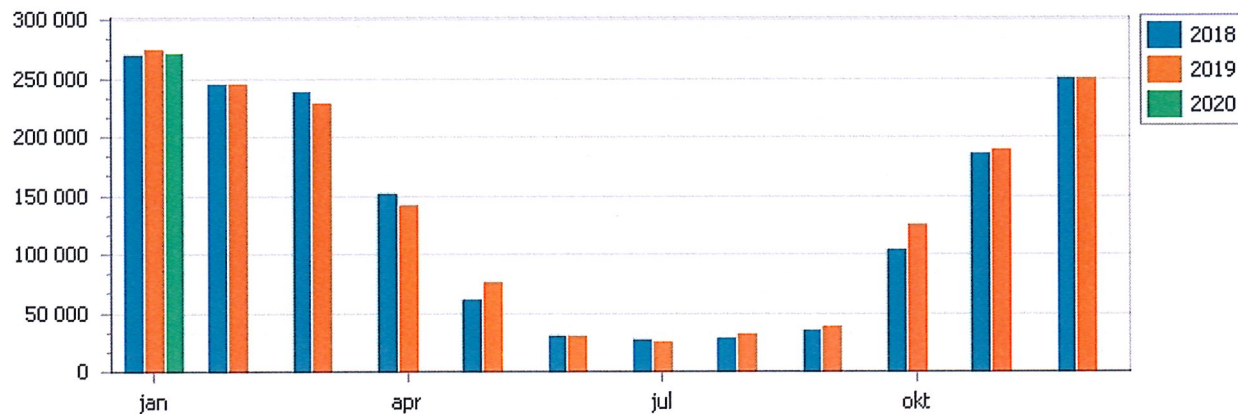
EI (kWh)

Period	2018	2019	2020	diff/12 mån	diff/period
jan	42 996	86 116	85 859	83 %	0 %
feb	38 806	75 029			
mar	43 033	80 811			
apr	39 482	74 511			
maj	36 499	75 083			
jun	32 011	67 410			
jul	32 703	67 646			
aug	33 446	69 021			
sep	33 064	71 621			
okt	39 701	81 154			
nov	78 270	146 080			
dec	87 673	169 038			
Totalt	537 684	1 063 519	85 859		
Ackum	42 996	86 116	85 859		

Riksbyggen

208054: 208054 RBF Stallmästaren (Bolag)

Fjärrvärme (kWh), normalårskorrigerat



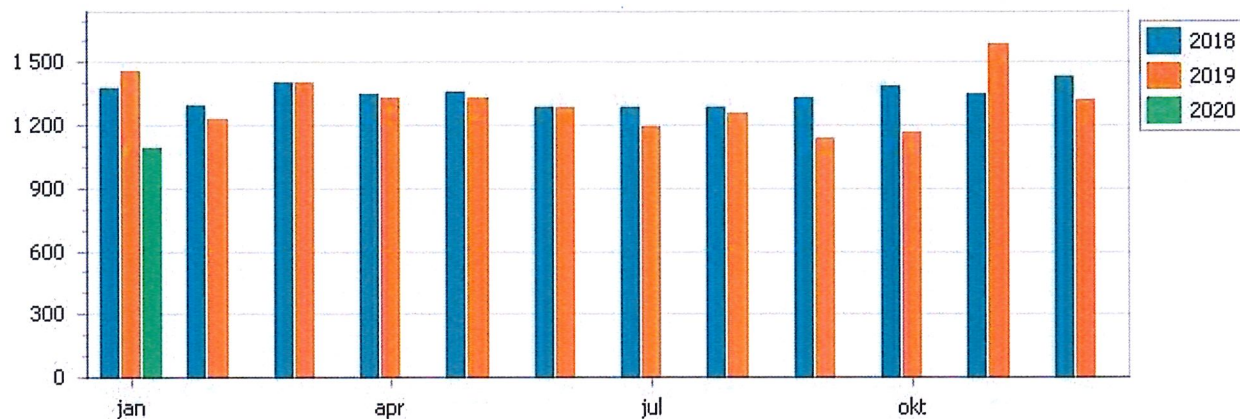
Fjärrvärme (kWh), normalårskorrigerat

Period	2018	2019	2020	diff/12 mån	diff/period
jan	268 481	274 510	271 244	1 %	-1 %
feb	244 511	243 978			
mar	237 449	227 689			
apr	150 311	141 421			
maj	59 965	75 744			
jun	29 340	29 020			
jul	27 050	25 060			
aug	27 340	31 150			
sep	35 140	37 230			
okt	103 857	125 177			
nov	185 020	188 039			
dec	250 016	249 583			
Totalt	1 618 480	1 648 600	271 244		
Ackum	268 481	274 510	271 244		

Riksbyggen

208054: 208054 RBF Stallmästaren (Bolag)

Vatten (m3)



Vatten (m3)

Period	2018	2019	2020	diff/12 mån	diff/period
jan	1 372	1 456	1 089	-5 %	-25 %
feb	1 290	1 231			
mar	1 402	1 404			
apr	1 348	1 327			
maj	1 355	1 326			
jun	1 283	1 283			
jul	1 284	1 190			
aug	1 284	1 252			
sep	1 326	1 138			
okt	1 388	1 164			
nov	1 348	1 584			
dec	1 428	1 321			
Totalt	16 107	15 675	1 089		
Ackum	1 372	1 456	1 089		

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stallmästaren, org. nr 716407-1644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stallmästaren för år 2019.

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 2019 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Det registrerade revisionsbolagets 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror. 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 huruvida 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stallmästaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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

16/4-20

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Bengt Forsberg
Förtroendevald revisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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 Stallmästaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Stallmästaren 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

