

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Stallmästaren
Org nr: 716407-1644



Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	
Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys	13
Noter.....	14
Revisionsberättelse	
Bilaga Energistatistik	
Ordlista	



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

Verksamhetsberättelse för Brf Stallmästaren år 2018

På stämman i fjol röstade vi för gemensam el. De första avierna avseende gemensam el har kommit. Månadsavgiften avseende april innehöll också elförbrukning från och med november 2018 till och med januari 2019. Månadsavgiften för juni innehöll elförbrukning avseende februari 2018. I fortsättningen kommer aviseringen med 3 inbetalningskort som vanligt men med elförbrukningen med 4 månaders förskjutning. Vi kan konstatera att de boendes elkostnader har sjunkit. När vi gör en utvärdering efter ett år, kan vi precisera hur mycket. Gemensam el påverkar våra lägenheters värde positivt. Tilltänkta köpare efterfrågar detta.

På extrastämman i november röstade vi för laddstolpar i garaget. 18 laddstolpar har installerats i mars innevarande år. Även denna reform efterfrågas av tilltänkta köpare.

På extrastämman sade vi också ja till nya stadgar för andra gången. Därmed gäller numera Riksbyggens nya standardstadgar i vår förening. Stadgarna är anpassade efter aktuell lagstiftning inom bostadsområdet.

2018 bytte vi ut hissarna i Fågelbacksgatan 4 B samt i Krutmeijersgatan 3 och 5. Innevarande år byter vi ut hissarna i Krutmeijersgatan 7 och i Edward Lindahlsgratan 9. Därefter är vi klara med detta stora och kostsamma projekt. Den sammanlagda kostnaden för hissbytena uppgår till 10 miljoner.

I fjol omsatte vi lån på sammanlagt 40 miljoner till lägre räntor. Våra räntebetalningar har minskat med ca. 3 miljoner successivt de senaste 5 åren. Det har inneburit att vi har kunnat hålla en hög takt med underhållet utan att höja månadsavgiften. Under 2019 omsätter vi lån på sammanlagt 34 miljoner. Vi har gott hopp om att även dessa kommer att ha lägre räntor i fortsättningen.

Investeringar i värme och ventilation har gjort att våra värmekostnader minskat. Vi får medge att även det varmare klimatet påverkat. Icke desto mindre sänkte vi de boendes värmeavgift med 18 % för 2019.

Styrelsen arbetar med nya projekt. Vi planerar att successivt införa rörelsestyrd belysning i våra trappor. Förutom den bättre komforten för de boende innebär detta även energi-besparing. Vi gör också en översyn av den yttre miljön. Den varma sommaren gick hårt åt våra växter.

Den sociala samvaron har ökat. Vi har haft loppis för andra året. 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
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 456% till 490%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 721 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 890 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.

Fastigheten är fullvärdförsäkrad hos Folksam

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

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
		48	79	38	12		177

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	4	110	8

Total tomtarea 10 710 m²

Bostäder bostadsrätt 15 809 m²

Total bostadsarea 15 809 m²

Lokaler hyresrätt 1 344 m²

Total lokalarea 1 344 m²

Årets taxeringsvärde	302 300 000 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
Bredbandsbolaget	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 373 tkr och planerat underhåll för 2511 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 9 åren fram till 2027 uppgår underhållskostnaden totalt till 24 009 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 668 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. 2

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	

Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp
Plattor i Trapphus	143 tkr
Hissar	2362 tkr
Markytor	6 tkr

2

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kaare Hansson	Ordförande	2019
Cecilia Ericsson	Sekreterare	2019
Bertil Östman	Vice ordförande	2020
Annika Kron Larsson	Ledamot	2019
Torsten Pamp	Ledamot	2020
Helen Möller	Ledamot	2020 fyllnadsval
Marie Karlefeldt	Ledamot Riksbyggen	Avgick 2018 12 15
Anneli Linfeldt	Ledamot Riksbyggen	Från 2018 12 15
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Aurell	Suppleant	2019
Anders Lundqvist	Suppleant	2019
Kjell Isberg	Suppleant	
	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Forsberg	Förtroendevald revisor	2019
Malmö Kpmg	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Svensson	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Lindgren	Sammanställande
Lene Rix	
Urban Eriksson	

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 249 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 253 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den sänktes med 2,6 % och bränsleavgifterna höjdes med 15,2%. Efter att ha antagit budgeten för 2019 beslutade styrelsen att sänka bränsleavgiften med 18 %

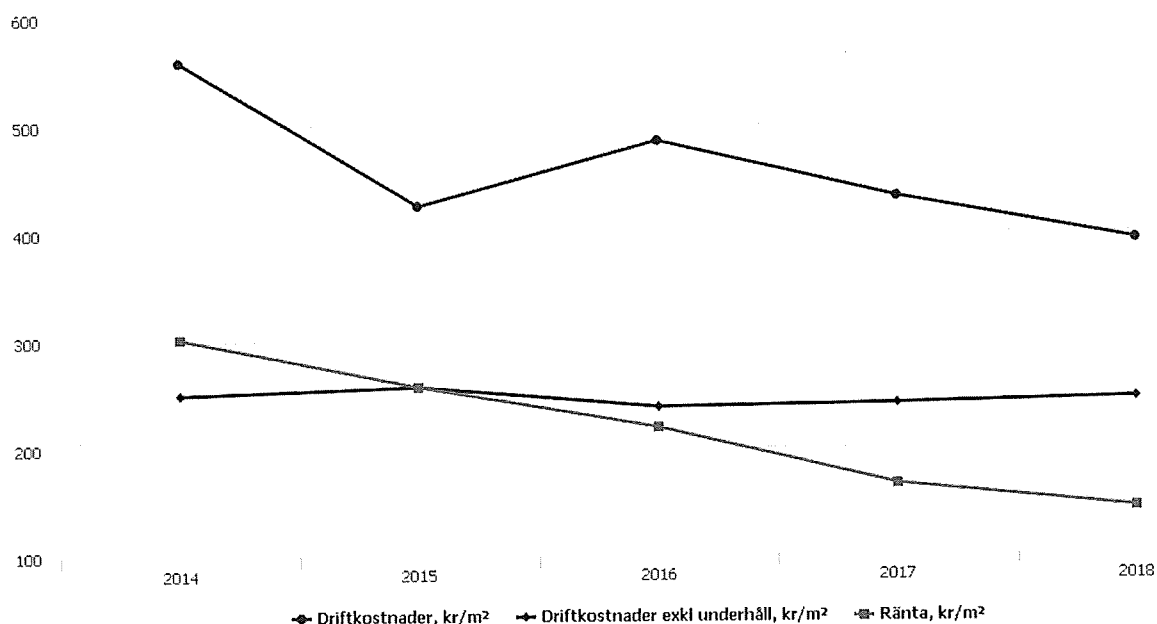
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	14 733	14 701	14 674	14 675	14 590
Årets resultat	1 169	-25	-1 791	-608	-4 001
Resultat exklusive avskrivningar	2 890	1 659	-106	1 077	-2 317
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	190	-1 133	-2 806	-1 623	-5 017
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	157	157	157	157	157
Balansomslutning	188 105	188 466	189 117	192 913	193 420
Soliditet %	23	23	23	23	23
Likviditet %	490	454	341	314	511
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	672	672	672	672	672
Bränsletillägg, kr/m ²	104	104	104	104	104
Driftkostnader, kr/m ²	393	433	485	425	559
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	246	241	238	257	250
Ränta, kr/m ²	144	166	219	257	302
Underhållsfond, kr/m ²	500	488	524	613	623
Lån, kr/m ²	8 263	8 297	8 356	8 414	8 471



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 511 038	0	0	8 384 403	6 148 706	-24 801
Disposition enl. årsstämmobeslut					-24 801	24 801
Reservering underhållsfond				2 700 000	-2 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 511 030	2 511 030	
Årets resultat						1 169 320
Vid årets slut	28 511 038	0	0	8 573 373	5 934 935	1 169 320

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	6 123 906
Årets resultat	1 169 320
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-2 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 511 030
Summa	7 104 255

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **7 104 255**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 733 109	14 701 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	154 370	90 381
Summa rörelseintäkter		14 887 479	14 791 451
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 732 926	-7 436 744
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 788 119	-2 650 082
Personalkostnader	Not 6	-37 061	-233 869
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 720 697	-1 684 298
Summa rörelsekostnader		-11 278 803	-12 004 992
Rörelseresultat		3 608 676	2 786 458
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 800	4 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	29 499	30 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 473 656	-2 846 493
Summa finansiella poster		-2 439 357	-2 811 259
Resultat efter finansiella poster		1 169 320	-24 801
Årets resultat		1 169 320	-24 801

2

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	172 997 198	174 652 015
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	592 920	0
Summa materiella anläggningstillgångar		173 590 118	174 652 015
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	100 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		173 690 118	174 702 015
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	48 031	1 847
Övriga fordringar	Not 15	7 223	7 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	561 642	698 012
Summa kortfristiga fordringar		616 896	707 082
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	13 797 927	13 117 710
Summa kassa och bank		13 797 927	13 117 710
Summa omsättningstillgångar		14 414 823	13 824 792
Summa tillgångar		188 104 941	188 526 807

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 511 038	28 511 038
Fond för yttre underhåll		8 573 373	8 384 403
Summa bundet eget kapital		37 084 411	36 895 441
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 934 936	6 148 706
Årets resultat		1 169 320	-24 801
Summa fritt eget kapital		7 104 255	6 123 906
Summa eget kapital		44 188 667	43 019 347
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	140 976 856	141 633 722
Summa långfristiga skulder		140 976 856	141 633 722
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	750 000	845 000
Leverantörsskulder	Not 19	919 811	1 447 182
Skatteskulder	Not 20	4 877	983
Övriga skulder	Not 21	138 519	86 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 126 211	1 494 018
Summa kortfristiga skulder		2 939 418	3 873 738
Summa eget kapital och skulder		188 104 941	188 526 807

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 169 320	-24 801
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 720 697	1 684 298
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 890 017	1 659 497
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	90 186	-25 016
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-934 320	279 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 045 883	1 913 909
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-50 000	0
Investeringar i inventarier	-658 800	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-708 800	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-656 866	-845 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-656 866	-845 000
Årets kassaflöde	680 217	1 068 909
Likvidamedel vid årets början	13 117 710	12 048 801
Likvidamedel vid årets slut	13 797 927	13 117 710
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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.

~

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 622 424	10 622 441
Hyror, bostäder	4 500	1 400
Hyror, lokaler	1 865 164	1 832 527
Hyror, garage	596 410	594 300
Hyror, p-platser	14 400	14 550
Hyror, övriga	0	3 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 873	-4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 900	-2 100
Bränsleavgifter, bostäder	1 638 984	1 639 001
Summa nettoomsättning	14 733 109	14 701 069

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga avgifter	0	2 010
Övriga ersättningar	100 197	77 558
Fakturerade kostnader	1 080	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-11
Övriga rörelseintäkter	0	10 464
Försäkringsersättningar	53 104	0
Summa övriga rörelseintäkter	154 370	90 381

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-2 511 030	-3 301 405
Reparationer	-373 034	-598 403
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-359 649	-355 755
Försäkringspremier	-156 155	-148 714
Kabel- och digital-TV	-149 294	-125 540
Återbäring från Riksbyggen	21 000	31 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-14 969
Serviceavtal	-20 348	0
Sotning	689	-689
Obligatoriska besiktningar	-143 380	-16 802
Bevakningskostnader	-82 288	-79 480
Snö- och halkbekämpning	-18 063	-17 063
Förbrukningsinventarier	-57 292	-44 733
Vatten	-399 579	-414 626
Fastighetsel	-672 151	-580 514
Uppvärmning	-1 469 809	-1 439 186
Sophantering och återvinning	-340 079	-322 857
Förvaltningsarvode drift	-2 463	-7 308
Summa driftkostnader	-6 732 926	-7 436 744

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 475 100	-1 450 789
Arvode, yrkesrevisorer	-4 375	-18 249
Övriga förvaltningskostnader	-59 540	-32 841
Kreditupplysningar	-3 375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 201	-17 696
Kontorsmateriel	-10 659	0
Telefon och porto	-3 846	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-6
Medlems- och föreningsavgifter	-7 434	-7 434
Konsultarvoden	-8 363	-15 913
Bankkostnader	-2 425	-1 432
Övriga externa kostnader	-1 177 802	-1 105 721
Summa övriga externa kostnader	-2 788 119	-2 650 082

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Sammanträdesarvoden	-13 200	-178 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-11 250
Övriga kostnadsersättningar	0	-7 000
Övriga personalkostnader	-600	-3 195
Sociala kostnader	-16 261	-34 424
Summa personalkostnader	-37 061	-233 869

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 604 817	-1 604 817
Avskrivning Markanläggningar	-25 000	-25 000
Avskrivning Markinventarier	-25 000	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-25 000
Avskrivning Installationer	-65 880	-29 481
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 720 697	-1 684 298

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 800	4 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 800	4 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 145	30 631
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	355	0
Övriga ränteintäkter	0	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 499	30 634

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 473 656	-2 283 137
Övriga räntekostnader	0	-563 356
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 473 656	-2 846 493

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
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	-61 608 026	-60 003 209
Tillkommande utgifter	-225 000	-200 000
Markanläggningar	-200 000	-175 000
	-62 033 026	-60 378 209

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 63 687 843	-62 033 026
--	---------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	172 997 198	174 652 015
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	154 062 463	155 667 280
Mark	18 909 735	18 909 735
Tillkommande utgifter	0	25 000
Markanläggningar	25 000	50 000

2

Taxeringsvärden

Bostäder	290 000 000	290 000 000
Lokaler	12 300 000	12 300 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>178 600 000</i>	<i>178 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>123 700 000</i>	<i>123 700 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	95 599	95 599
Installationer	413 569	413 569
	509 168	509 168
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	509 168	509 168

Årets anskaffning

Maskiner och inventarier	658 800	0
Summa årets anskaffning	658 800	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

1 167 968	509 168
------------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-95 599	-95 599
Installationer	-413 570	-384 088
	-509 168	- 479 687

Årets avskrivningar

Installationer	-65 880	-29 482
	-65 880	- 29 482

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-575 048	- 509 168
-----------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

592 920	0
----------------	----------

Varav

Installationer	0	0
----------------	---	---

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	100 000	50 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	100 000	50 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	48 031	487
Kundfordringar	0	1 360
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	48 031	1 847

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	7 223	7 223
Summa övriga fordringar	7 223	7 223

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	179 204	156 155
Förutbetalt förvaltningsarvode	382 438	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	27 330
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	514 527
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	561 642	698 012

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	9 995 567	8 823 954
Transaktionskonto	3 802 360	4 293 757
Summa kassa och bank	13 797 927	13 117 710

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	141 726 856	142 478 722
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-750 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	140 976 856	142 478 722

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,05%	2019-02-14	8 275 000,00	0,00	60 000,00	8 215 000,00
SWEDBANK	1,90%	2019-08-23	26 098 847,00	0,00	100 000,00	25 998 847,00
SBAB	1,35%	2020-01-17	19 400 000,00	0,00	80 000,00	19 320 000,00
SBAB	1,15%	2020-09-21	17 100 000,00	0,00	80 000,00	17 020 000,00
SWEDBANK	1,51%	2021-11-25	20 455 009,00	0,00	80 000,00	20 375 009,00
SWEDBANK	1,56%	2022-08-25	11 433 000,00	0,00	60 000,00	11 373 000,00
SWEDBANK	1,47%	2023-05-25	23 625 000,00	0,00	200 000,00	23 425 000,00
SWEDBANK	1,68%	2024-08-23	16 091 866,00	0,00	91 866,00	16 000 000,00
Summa			142 478 722,00	0,00	751 866,00	141 726 856,00

*Senast kända räntesatser

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	919 811	1 447 182
Summa leverantörsskulder	919 811	1 447 182

Not 20 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	4 877	983
Summa skatteskulder	4 877	983

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder för erhållna bidrag	53 750	0
Medlemmarnas reparationsfonder	84 769	86 555
Summa övriga skulder	138 519	86 555

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	21 886
Upplupna räntekostnader	318 534	242 719
Upplupna värmekostnader	221 319	0
Upplupna revisionsarvoden	0	15 000
Upplupna styrelsearvoden	0	178 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	586 358	1 036 413
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 126 211	1 494 018

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	257 798 317	257 798 317

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

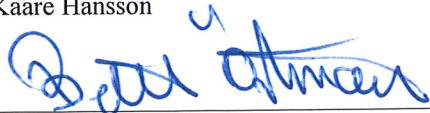
2

Styrelsens underskrifter

Malmö 2019-03-28



Kaare Hansson



Bertil Östman



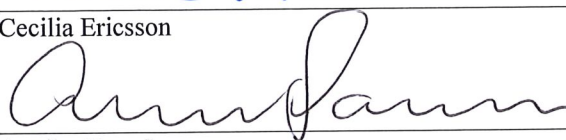
Torsten Pamp



Anneli Linfeldt



Cecilia Ericsson



Annika Kron Larsson

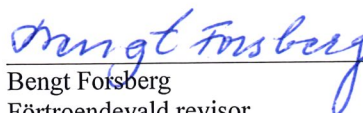


Helen Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-29



KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Bengt Forsberg
Förtroendevald revisor

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 2018. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-24 i detta dokument.

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 2018 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 revisionssed 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 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 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 att utföra 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 2018 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 fortlopande 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

29/3-19

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

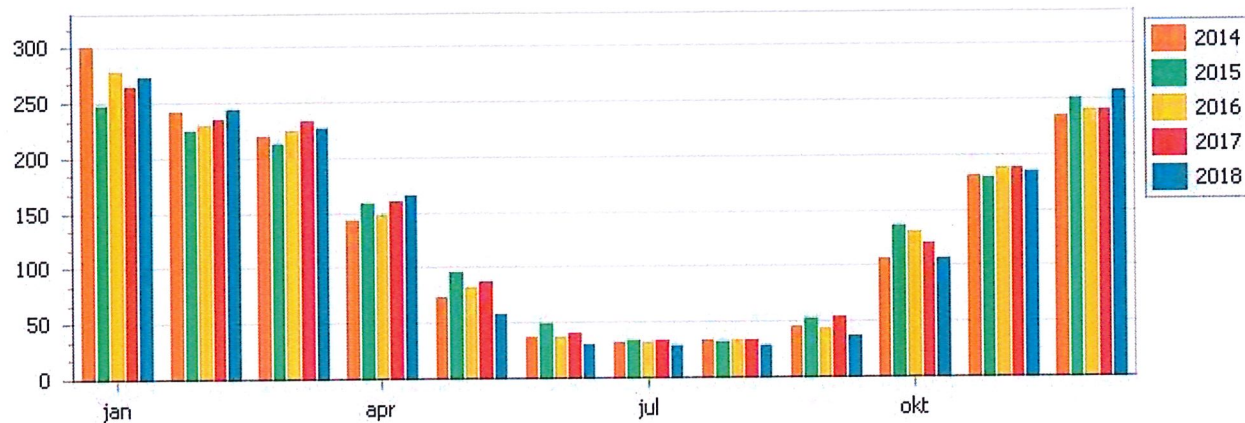


Bengt Forsberg

Förtroendevald revisor

208054: 208054 RBF Stallmästaren (Bolag)

Fjärrvärme (MWh), normalårskorrigerat

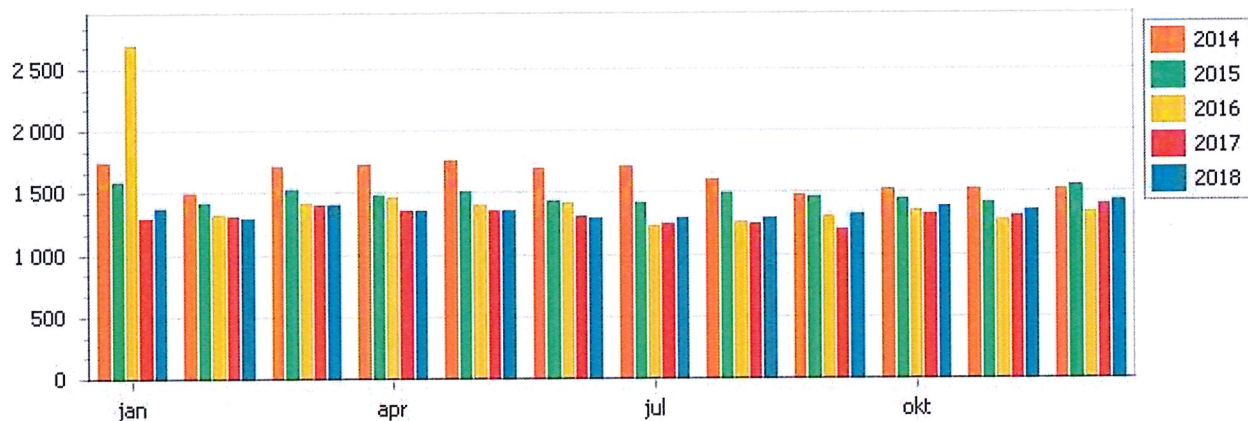


Fjärrvärme (MWh), normalårskorrigerat

Period	2014	2015	2016	2017	2018	diff/12 mån	diff/period
jan	300,007	247,025	277,265	264,605	272,259	3 %	3 %
feb	241,139	224,057	229,461	234,022	242,879	3 %	4 %
mar	218,139	212,442	224,143	233,477	226,432	2 %	-3 %
apr	141,934	157,863	148,016	159,629	164,658	2 %	3 %
maj	72,831	95,571	81,881	86,706	57,222	0 %	-34 %
jun	37,050	49,495	35,892	39,591	29,172	-1 %	-26 %
jul	31,049	32,355	32,062	33,751	27,437	-2 %	-19 %
aug	33,434	31,930	33,374	32,270	27,008	-2 %	-16 %
sep	45,477	51,586	43,158	54,690	36,944	-4 %	-32 %
okt	105,726	136,002	130,590	120,539	105,615	-4 %	-12 %
nov	180,694	179,340	186,893	188,188	184,789	-4 %	-2 %
dec	234,389	250,649	239,929	239,893	257,277	-3 %	7 %
Totalt	1 641,871	1 668,316	1 662,663	1 687,363	1 631,691		
Ackum	1 641,871	1 668,316	1 662,663	1 687,363	1 631,691		

208054: 208054 RBF Stallmästaren (Bolag)

Vatten (m3)

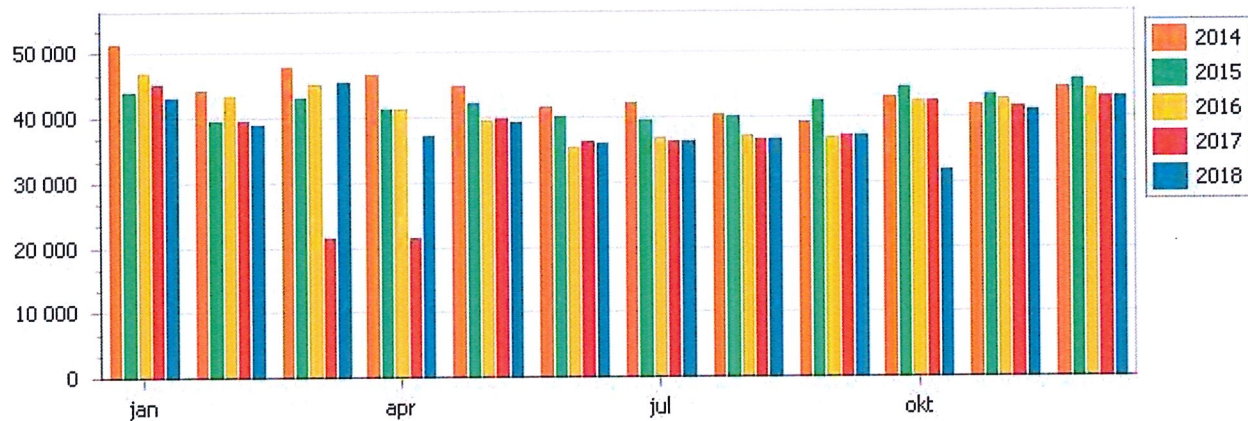


Vatten (m3)

Period	2014	2015	2016	2017	2018	diff/12 mån	diff/period
jan	1 733	1 578	2 682	1 288	1 372	-2 %	6 %
feb	1 486	1 407	1 319	1 310	1 290	-2 %	-2 %
mar	1 703	1 522	1 419	1 391	1 402	-2 %	1 %
apr	1 718	1 479	1 462	1 352	1 348	-1 %	0 %
maj	1 761	1 510	1 392	1 344	1 355	-1 %	1 %
jun	1 686	1 435	1 410	1 298	1 283	0 %	-1 %
jul	1 703	1 415	1 222	1 247	1 284	0 %	3 %
aug	1 596	1 489	1 255	1 239	1 284	1 %	4 %
sep	1 469	1 463	1 312	1 188	1 326	2 %	12 %
okt	1 524	1 450	1 355	1 324	1 388	3 %	5 %
nov	1 518	1 407	1 276	1 311	1 348	3 %	3 %
dec	1 522	1 547	1 338	1 403	1 428	3 %	2 %
Totalt	19 419	17 702	17 442	15 695	16 107		
Ackum	19 419	17 702	17 442	15 695	16 107		

208054: 208054 RBF Stallmästaren (Bolag)

El (kWh)



El (kWh)

Period	2014	2015	2016	2017	2018	diff/12 mån	diff/period
jan	51 187	43 801	46 778	45 181	42 995	-11 %	-5 %
feb	44 026	39 440	43 257	39 335	38 885	-10 %	-1 %
mar	47 844	42 987	45 052	21 354	45 233	0 %	112 %
apr	46 568	41 102	41 289	21 261	37 082	8 %	74 %
maj	44 808	42 096	39 486	39 741	39 184	8 %	-1 %
jun	41 558	39 893	35 358	36 024	35 950	7 %	0 %
jul	42 013	39 547	36 726	36 013	36 095	8 %	0 %
aug	40 195	40 085	37 062	36 320	36 369	8 %	0 %
sep	39 213	42 232	36 845	37 037	36 977	8 %	0 %
okt	42 998	44 555	42 268	42 229	31 671	5 %	-25 %
nov	41 651	43 363	42 602	41 382	41 031	6 %	-1 %
dec	44 450	45 512	44 146	43 026	43 018	6 %	0 %
Totalt	526 509	504 613	490 871	438 904	464 490		
Ackum	526 509	504 613	490 871	438 904	464 490		

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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller 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

