
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Stallet
Org nr: 769606-7011



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stallet får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-21.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. ökad kostnad för underhåll.

Föreningens driftskostnader och räntekostnader ligger på samma nivå som föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 630% till 718%.

I resultatet ingår avskrivningar med 212 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 032 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Christinelund 4 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 33 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Östra Stallmästaregatan 1 A-B och 3 A-B i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
15	8	9	1	33

Dessutom tillkommer:Lokaler

2

Total tomtarea	1 299 m ²
Bostäder hyresrätt, 1 st	90 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 074 m ²
Total bostadsarea	2 164 m ²
Total lokalarea	92 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 92 m²

Årets taxeringsvärde	42 652 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 711 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Slottsstadens Kaffebar HB	52	2018-02-01 till 2028-02-01
Slottsstadens Kaffebar HB	40	2018-02-01 till 2028-02-01

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 94 och planerat underhåll för 1 335. 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 615 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 284 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 603 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 560 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 615 tkr.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	156 829
Installationer	1 178 228

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nathalie Lager	Ordförande	2020
Beatrice Eckord	Sekreterare	2020
Lisa Gunnarsson	Ledamot	2021
Erik Niwhede	Ledamot	2021
Tobias Nilsson	Ledamot	2021
Eric Svensson	Ledamot	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning	Utsedd av
Thomas Millroth	Stämman
Carmen Gomez Leal	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en tidigare uthyrd lägenhet upplåtits som bostadsrätt och därmed gett ett tillskott till föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2%.

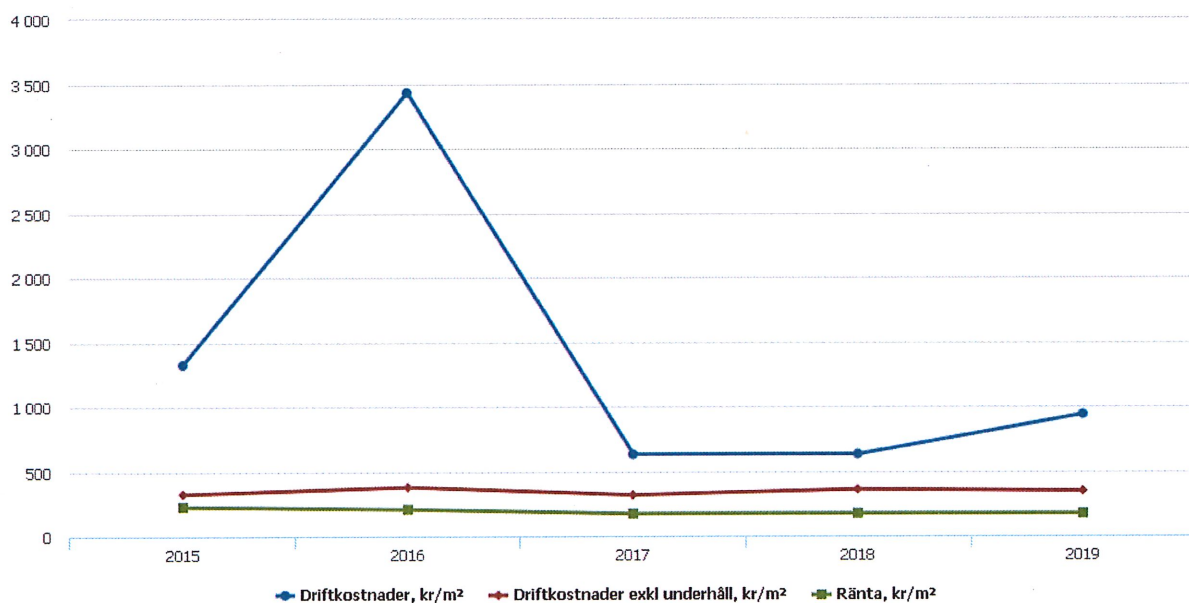
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1% från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 755 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 845	1 801	1 769	1 804	1 746
Resultat efter finansiella poster	-1 244	-404	-844	-7 046	-2 234
Resultat exkl. avskrivningar	-1 032	-192	-631	-6 833	-2 021
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-1 647	-821	-1 249	-7 230	-2 418
Balansomslutning	38 156	38 371	36 871	38 465	44 763
Kassaflöde, indirekt metod	-16	1 723	-1 367	-6 157	7 449
Soliditet %	41	42	39	40	50
Likviditet %	718	630	211	199	2 373
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	755	729	739	736	717
Driftkostnader, kr/m ²	938	633	632	3 431	1 324
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	347	360	318	379	325
Ränta, kr/m ²	173	174	173	207	227
Underhållsfond, kr/m ²	0	6	0	0	0
Lån, kr/m ²	9 762	9 771	9 778	9 787	9 795



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 i procent av balansomslutningen.

9

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 112 762	1 103 904	13 718	-8 885 401	-404 019
Disposition enl. årsstämmobeslut				-404 019	404 019
Reservering underhållsfond			615 000	-615 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-628 718	628 718	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	486 168	613 832			
Årets resultat					-1 244 357
Vid årets slut	24 598 930	1 717 736	0	-9 275 702	-1 244 357

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-9 289 420
Årets resultat	-1 244 357
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-615 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	628 718
Summa	-10 520 059

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 10 520 059

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 844 796	1 800 869
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 092	161 771
Summa rörelseintäkter		2 009 888	1 962 640
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 117 123	-1 426 946
Övriga externa kostnader	Not 5	-472 887	-275 547
Personalkostnader	Not 6	-61 110	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-212 323	-212 267
Summa rörelsekostnader		-2 863 443	-1 974 556
Rörelseresultat		-853 554	-11 915
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	45	526
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-390 847	-392 629
Summa finansiella poster		-390 802	-392 104
Resultat efter finansiella poster		-1 244 357	-404 019
Årets resultat		-1 244 357	-404 019

7

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	35 598 131	35 810 453
Summa materiella anläggningstillgångar		35 598 131	35 810 453
Summa anläggningstillgångar		35 598 131	35 810 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		347	2 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	95 012	79 709
Summa kortfristiga fordringar		95 359	81 715
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 462 924	2 478 727
Summa kassa och bank		2 462 924	2 478 727
Summa omsättningstillgångar		2 558 283	2 560 443
Summa tillgångar		38 156 413	38 370 896

9

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	26 316 666	25 216 666	
Fond för yttre underhåll	0	13 718	
Summa bundet eget kapital	26 316 666	25 230 384	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 275 702	-8 885 401	
Årets resultat	-1 244 357	-404 019	
Summa fritt eget kapital	-10 520 059	-9 289 420	
Summa eget kapital	15 796 607	15 940 964	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 003 603	22 023 603
Summa långfristiga skulder		22 003 603	22 023 603
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 000	20 000
Leverantörsskulder		37 586	87 944
Skatteskulder		1 071	0
Övriga skulder		0	225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	297 546	298 159
Summa kortfristiga skulder		356 203	406 329
Summa eget kapital och skulder		38 156 413	38 370 896

9

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 244 357	-404 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	212 323	212 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 032 034	-191 752
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-13 643	10 358
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-50 125	4 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 095 803	-177 092
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-20 000	-20 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 100 000	1 920 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 080 000	1 900 000
Årets kassaflöde	- 15 803	1 722 907
Likvidamedel vid årets början	2 478 728	755 820
Likvidamedel vid årets slut	2 462 924	2 478 728

T

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 535 448	1 483 531
Hyror, bostäder	148 627	191 154
Hyror, lokaler	184 080	172 003
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-691	-20 397
Rabatter	-22 668	-25 422
Summa nettoomsättning	1 844 796	1 800 869

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	1 955	2 295
Övriga avgifter	0	253
Övriga ersättningar	12 255	21 439
Fakturerade kostnader	360	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	4
Erhållna skadestånd	150 000	0
Övriga rörelseintäkter	525	0
Försäkringsersättningar	0	136 880
Summa övriga rörelseintäkter	165 092	161 771

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 335 056	-615 282
Reparationer	-93 689	-87 039
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 961	-53 231
Försäkringspremier	-25 516	-22 263
Kabel- och digital-TV	-48 771	-47 892
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 938	0
Bevakningskostnader	-551	0
Snö- och halkbekämpning	-11 188	-33 063
Förbrukningsinventarier	-4 789	-18 905
Vatten	-88 788	-76 852
Fastighetsel	-70 449	-84 351
Uppvärmning	-280 526	-311 087
Sophantering och återvinning	-33 331	-38 335
Förvaltningsarvode drift	-43 570	-38 646
Summa driftkostnader	-2 117 123	-1 426 946

9

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-206 441	-167 592
IT-kostnader	-1 041	-1 585
Arvode, yrkesrevisorer	-10 275	-9 688
Övriga förvaltningskostnader	-525	0
Kreditupplysningar	-450	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 465	-19 954
Representation	-1 806	-2 700
Kontorsmateriel	-1 170	-1 566
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-13 211
Konsultarvoden	-17 319	0
Bankkostnader	-2 270	-2 270
Övriga externa kostnader	-221 126	-54 957
Summa övriga externa kostnader	-472 887	-275 547

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-46 500	-45 500
Sociala kostnader	-14 610	-14 296
Summa personalkostnader	-61 110	-59 796

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-212 323	-212 267
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-212 323	-212 267

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9	359
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	167
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45	526

A

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-390 168	-392 629
Övriga räntekostnader	-679	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-390 847	-392 629

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 470 168	24 470 168
Mark	13 156 784	13 156 784
	37 626 952	37 626 952
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 626 952	37 626 952

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 816 499	-1 604 232
	-1 816 499	-1 604 232

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-212 323	-212 267
	-212 323	- 212 267

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 028 822	-1 816 499
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	35 598 130	35 810 453
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	22 441 346	22 653 669
Mark	13 156 784	13 156 784

Taxeringsvärden

Bostäder	41 600 000	33 800 000
Lokaler	1 052 000	911 000

Totalt taxeringsvärde

	42 652 000	34 711 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader 22 810 000 19 324 000

varav mark 19 842 000 15 387 000

9

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 148	25 516
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 234	41 970
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 629	12 223
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 012	79 709

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 511	2 502
Transaktionskonto	2 460 414	2 476 225
Summa kassa och bank	2 462 924	2 478 727

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	22 023 603	22 043 603
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 000	-20 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 003 603	22 023 603

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,81%	2021-08-25	9 500 000	0	0	9 500 000
SWEDBANK	1,44%	2021-11-25	4 188 728	0	20 000	4 168 728
SWEDBANK	1,90%	2022-11-25	4 154 875	0	0	4 154 875
SWEDBANK	1,91%	2022-11-25	4 200 000	0	0	4 200 000
Summa			22 043 603	0	20 000	22 023 603

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 20 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 610	14 296
Upplupna räntekostnader	56 893	58 049
Upplupna driftskostnader	5 356	0
Upplupna elkostnader	5 392	9 560
Upplupna vattenavgifter	0	6 300
Upplupna värmekostnader	45 602	44 896
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 700
Upplupna revisionsarvoden	10 200	10 000
Upplupna styrelsearvoden	46 500	45 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	525	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	112 468	106 858
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	297 546	298 159

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	22 110 000	22 110 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

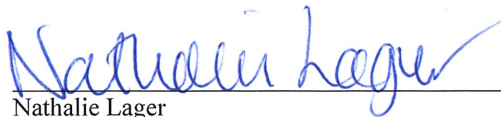
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


A

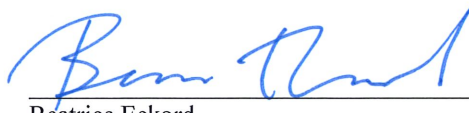
Styrelsens underskrifter

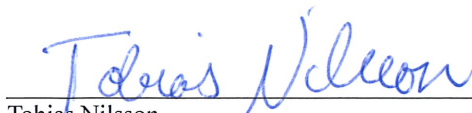
Malmö 2/4 2020

Ort och datum

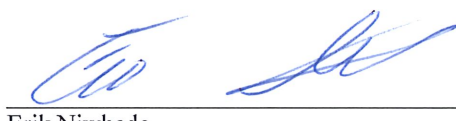

Nathalie Lager


Eric Svensson


Beatrice Eckord

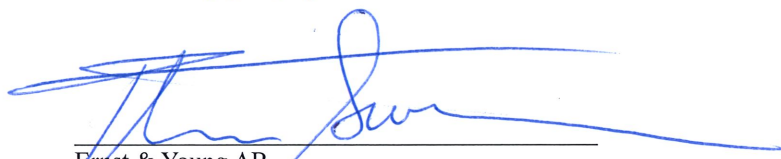

Tobias Nilsson


Lisa Gunnarsson


Erik Niwhede

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2020-05-04


Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stallet, org nr 769606-7011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stallet 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 4 maj 2020

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

BRF Stallet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Stallet 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

