

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Stallmästaren  
Org nr: 716407-1644





---

# Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter.....	13
Revisionsberättelse	

## Bilagor

Ordlista



## Verksamhetsberättelse för Brf Stallmästaren år 2020

Livet på Stallmästaren har präglats av pandemin under 2020. Vi kunde inte ha en traditionell årsstämma. Modellen med poströstning fungerade trots allt ganska bra. Åtskilliga punkter på dagordningen är ändå av formell karaktär. Men möjligheten att ställa frågor och att debattera angelägna frågor är starkt beskuren. Dessvärre lutar det åt att vi även under innevarande år får ha en stämma med poströstning.

För att ändå underlätta samvaron på gården har vi köpt in möbler att samlas kring i pergolan. Under sommarmånaderna noterade vi större uppslutning på gården. Vi skall ju helst träffas utomhus under pandemin.

Vi har även köpt nya möbler till foajén vid frisörsalongen och till läshörnan.

Projektet med närvarostyrd belysning i trapporna och förråden är nu klart. Det återstår nu bara belysning i gemensamhetslokaler och utomhus. Vi beräknar att detta blir klart under våren i år.

Förskolan har på egen bekostnad uppfört staket runt om som håller föreskriven höjd.

Vår hyresgäst Rönneholms glass uppförde en uppskattad uteservering för glass och fika.

I fjol omsatte vi lån på sammanlagt 44 miljoner till lägre räntor. Våra räntebetalningar har minskat med ca. 4,5 miljoner per år successivt under de senaste 6 åren. Det har inneburit att vi har kunnat hålla en hög takt med reformer och underhåll utan att höja månadsavgiften. Under 2021 skall vi omsätta lån på 20 miljoner till förhoppningsvis ännu något lägre räntor.

Styrelsen arbetar med nya projekt. Under våren 2021 planerar vi att införa parkeringsplatser i garaget för de alltmer populära lådcyklarna.

Till stämman planerar vi att lämna ett förslag på en mera säker och praktisk inpassering i våra trappor och andra gemensamma utrymmen. En utförlig presentation lämnas i god tid till stämman. Härvidlag kan frågor dryftas som kan påverka det slutliga förslaget.

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  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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 551% till 73%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 551% till 482%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 670 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 693 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stallmästaren 3 i Malmö stad 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 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	15 809 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	15 809 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	1 344 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 344 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	365 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	365 000 000 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	Fastighetservice
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 1 230 tkr och planerat underhåll för 2 314 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 30 792 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 079 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	
Tvättutrustning	2019	
Hissar och övriga installationer	2019	
Markytor	2019	

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Elinstallationer	2 055 908
Huskropp utvändigt	164 213
Markytor	93 944



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kaare Hansson	Ordförande	2021
Annika Kron Larsson	Sekreterare	2021
Bertil Östman	Vice ordförande	2022
Torsten Pamp	Ledamot	2022
Helen Möller	Ledamot	2022
Anders Lundqvist	Ledamot	2021
Marcus Hedenskog	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan Aurell	Suppleant	2021
Kaj Johansson	Suppleant	2021
Kjell Isberg	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Malmö KPMG	Auktoriserad revisor	2021
Bengt Forsberg	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Janja Lalic	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kerstin Lindgren Sammankallande	2021
Lene Rix	2021
Urban Eriksson	2021

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 252 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 251 personer.

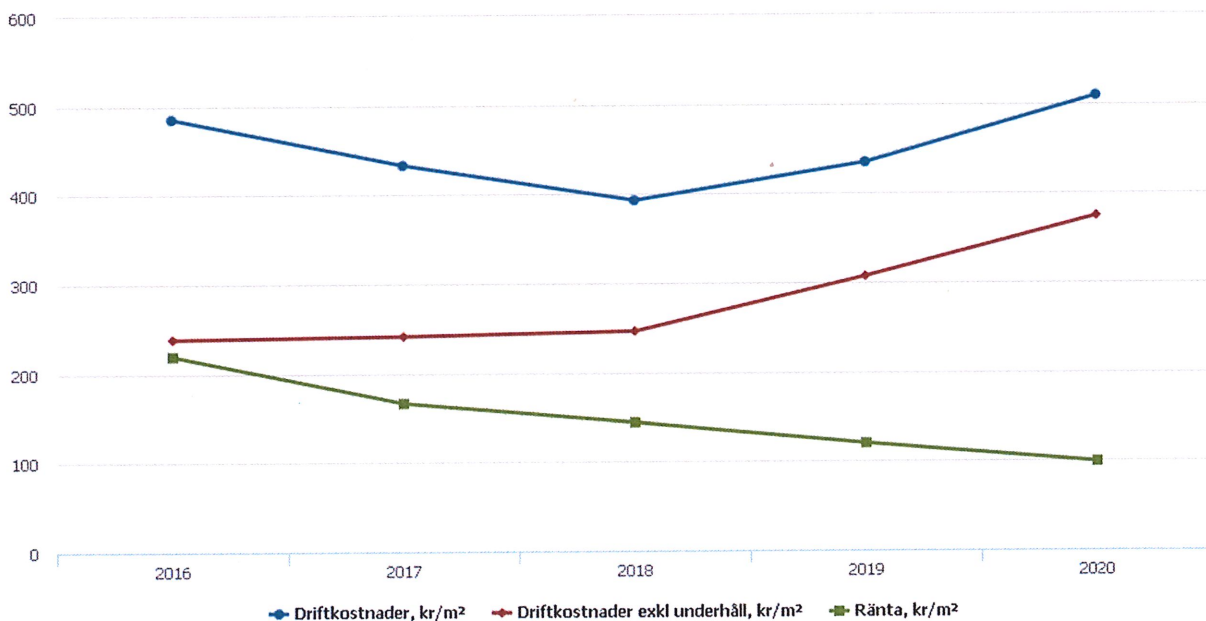
Föreningens bränsleavgift ändrades 2019-01-01 då den sänktes med 18%. Efter att ha antagit budgeten för 2021 beslutade styrelsen att lämna årsavgifterna oförändrade.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	14 998	14 898	14 733	14 701	14 674
Årets resultat	22	842	1 169	-25	-1 791
Resultat exklusive avskrivningar	1 693	2 537	2 890	1 598	-106
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 007	-162	190	-1 102	-2 806
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	157	157	157	157	157
Balansomslutning	187 817	188 339	188 105	188 466	189 117
Kassaflöde, indirekt metod	638	2 221	680	1 069	-2 259
Soliditet %	24	24	23	23	23
Likviditet %	73	551	490	454	341
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	672	672	672	672	672
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	85	85	104	104	104
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	509	435	393	433	485
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	374	307	246	241	238
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	99	120	144	166	219
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	552	529	500	488	524
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 183	8 220	8 263	8 297	8 356



**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	9 073 373	6 604 255	842 440
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					842 440	-842 440
Reservering underhållsfond				2 700 000	-2 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 300 000	2 300 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						22 412
<b>Vid årets slut</b>	<b>28 511 038</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 473 373</b>	<b>7 046 695</b>	<b>22 412</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 446 696
Årets resultat	22 412
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 300 000
<b>Summa</b>	<b>7 069 108</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>7 069 108</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 997 795	14 897 727
Övriga rörelseintäkter	Not 3	275 764	210 488
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 273 559</b>	<b>15 108 215</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 736 908	-7 461 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 919 999	-2 844 545
Personalkostnader	Not 6	-244 769	-246 685
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 670 375	-1 695 375
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 572 050</b>	<b>-12 247 973</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 701 509</b>	<b>2 860 242</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	9 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 494	30 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 705 591	-2 057 892
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 679 097</b>	<b>-2 017 802</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 412</b>	<b>842 440</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>22 412</b>	<b>842 440</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	169 763 209	171 367 703
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	461 160	527 040
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>170 224 369</b>	<b>171 894 743</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	100 000	100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 324 369</b>	<b>171 994 743</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	24 151	-5 328
Övriga fordringar	Not 15	7 223	7 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	804 881	323 890
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>836 255</b>	<b>325 785</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	16 656 846	16 018 574
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 656 846</b>	<b>16 018 574</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 493 101</b>	<b>16 344 359</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>187 817 470</b>	<b>188 339 102</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 511 038	28 511 038
Fond för yttre underhåll		9 473 373	9 073 373
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 984 411</b>	<b>37 584 411</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 046 696	6 604 255
Årets resultat		22 412	842 440
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 069 108</b>	<b>7 446 696</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 053 519</b>	<b>45 031 107</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	118 920 500	140 340 509
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>118 920 500</b>	<b>140 340 509</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 435 009	650 000
Leverantörsskulder	Not 19	783 541	545 747
Skatteskulder	Not 20	28 161	18 957
Övriga skulder	Not 21	-71 854	79 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 668 594	1 672 901
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 843 451</b>	<b>2 967 486</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>187 817 470</b>	<b>188 339 102</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	22 412	842 440
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 670 375	1 695 375
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 692 787</b>	<b>2 537 815</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-510 470	291 111
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	90 956	128 068
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 273 273</b>	<b>2 956 993</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-635 000	-736 347
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-635 000</b>	<b>-736 347</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>638 273</b>	<b>2 220 646</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>16 018 573</b>	<b>13 797 927</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>16 656 847</b>	<b>16 018 573</b>

## Uppllysning 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.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	10 622 424	10 622 424
Hyror, bostäder	9 600	10 500
Hyror, lokaler	1 940 952	1 907 083
Hyror, garage	598 500	592 200
Hyror, p-platser	14 400	14 400
Hyror, övriga	1 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 200	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 703	-4 013
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 340	-3 750
Rabatter	-14 130	-450
Bränsleavgifter, bostäder	1 344 000	1 344 000
Elavgifter	492 292	415 333
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>14 997 795</b>	<b>14 897 727</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>
Övriga ersättningar	72 004	210 488
Försäkringsersättningar	203 760	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>275 764</b>	<b>210 488</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>
Underhåll	-2 314 065	-2 201 506
Reparationer	-1 230 076	-696 475
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-382 933	-373 729
Försäkringspremier	-183 678	-179 204
Kabel- och digital-TV	-592 790	-345 211
Återbäring från Riksbyggen	0	20 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-61 973	-169 854
Serviceavtal	-114 234	-37 508
Obligatoriska besiktningar	-28 563	-121 515
Bevakningskostnader	-112 533	-94 385
Snö- och halkbekämpning	-31 119	-5 219
Förbrukningsinventarier	-214 945	-45 506
Vatten	-463 537	-416 551
Fastighetsel	-1 230 304	-1 057 296
Uppvärmning	-1 385 132	-1 369 545
Sophantering och återvinning	-370 207	-345 482
Förvaltningsarvode drift	-20 819	-22 584
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-8 736 908</b>	<b>-7 461 369</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 720 005	-1 666 448
IT-kostnader	0	-1 556
Arvode, yrkesrevisorer	-19 875	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-20 782	-52 032
Kreditupplysningar	-1 575	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 406	-37 908
Kontorsmateriel	-12 750	-10 670
Telefon och porto	0	-3 846
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-31
Medlems- och föreningsavgifter	-7 434	-7 434
Konsultarvoden	-33 355	0
Bankkostnader	-870	-2 528
Övriga externa kostnader varav ENVAC 1 061 884 kr	-1 076 948	-1 040 218
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 919 999</b>	<b>-2 844 545</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-200 400	-182 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 000	-19 000
Övriga personalkostnader	0	-6 250
Sociala kostnader	-25 369	-39 435
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-244 769</b>	<b>-246 685</b>

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

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 604 495	-1 604 495
Avskrivning Markanläggningar	0	-25 000
Avskrivning Installationer	-65 880	-65 880
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 670 375</b>	<b>-1 695 375</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	9 600
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>9 600</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	26 242	29 938
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	252	552
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 494</b>	<b>30 490</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 705 591	-2 057 892
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 705 591</b>	<b>-2 057 892</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>236 685 041</b>	<b>236 685 041</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>236 685 041</b>	<b>236 685 041</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-64 817 338	-63 212 843
Tillkommande utgifter	-250 000	-250 000
Markanläggningar	-250 000	-225 000
	<b>-65 317 338</b>	<b>-63 687 843</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 604 495	-1 604 495
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	0	-25 000
	<b>-1 604 495</b>	<b>-1 629 495</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>169 763 209</b>	<b>171 367 703</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>		
Byggnader	150 853 474	152 457 968
Mark	18 909 735	18 909 735
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	0	0

## Taxeringsvärden

Bostäder	352 000 000	352 000 000
Lokaler	13 000 000	13 000 000

---

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>365 000 000</b>	<b>365 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>204 800 000</i>	<i>204 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>160 200 000</i>	<i>160 200 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

---

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	95 599	95 599
Installationer	1 072 369	1 072 369
	<b>1 167 968</b>	<b>1 167 968</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 167 968</b>	<b>1 167 968</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

---

<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-95 599	-95 599
Installationer	-545 329	-479 449
	<b>-640 928</b>	<b>-575 048</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-65 880	-65 880
	<b>-65 880</b>	<b>-65 880</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>461 160</b>	<b>527 040</b>

### Varav

---

Installationer	461 160	527 040
----------------	---------	---------

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

---

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	100 000	100 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>



**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	24 151	-5 328
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>24 151</b>	<b>-5 328</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	7 223	7 223
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>7 223</b>	<b>7 223</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	210 312	183 678
Förutbetalda driftkostnader	10 259	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	145 717	140 212
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	438 594	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>804 881</b>	<b>323 890</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Bankmedel	10 265 510	10 185 805
Transaktionskonto	6 391 336	5 832 768
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>16 656 846</b>	<b>16 018 574</b>

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	140 355 509	140 990 509
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 435 009	-650 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>118 920 500</b>	<b>140 340 509</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2020-09-20	8 155 000,00	-8 125 000,00	30 000,00	0,00
SBAB	0,55%	2020-09-21	16 940 000,00	-16 880 000,00	60 000,00	0,00
SWEDBANK	1,51%	2021-11-25	20 295 009,00	0,00	80 000,00	20 215 009,00
SBAB	0,55%	2022-01-18	19 240 000,00	0,00	80 000,00	19 160 000,00
SWEDBANK	1,56%	2022-08-25	11 313 000,00	0,00	60 000,00	11 253 000,00
SWEDBANK	1,47%	2023-05-25	23 225 000,00	0,00	200 000,00	23 025 000,00
SWEDBANK	1,68%	2024-08-23	15 960 000,00	0,00	40 000,00	15 920 000,00
SWEDBANK	0,80%	2025-06-18	25 862 500,00	0,00	50 000,00	25 812 500,00
SBAB	0,91%	2026-08-14	0,00	25 005 000,00	35 000,00	24 970 000,00
<b>Summa</b>			<b>140 990 509,00</b>	<b>0,00</b>	<b>635 000,00</b>	<b>140 355 509,00</b>

\*Senast kända räntesatser

### Redigera texten vid ett lån (ta bort texten ifall det är flera lån):

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	783 541	545 747
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>783 541</b>	<b>545 747</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	28 161	18 957
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>28 161</b>	<b>18 957</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	-211 526	0
Medlemmarnas reparationsfonder	78 825	79 881
Skuld för moms	55 686	0
Clearing	5 161	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-71 854</b>	<b>79 881</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	268 138	289 604
Upplupna värmekostnader	264 519	229 277
Upplupna kostnader för renhållning	25 453	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 110 484	1 154 020
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 668 594</b>	<b>1 672 901</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	257 798 317	257 798 317

**Not Eventualförpliktelser**

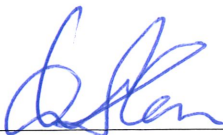
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

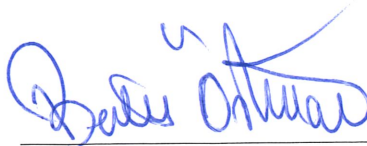
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Malmö 2021-03-24



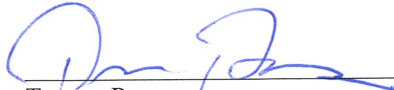
Kaare Hansson



Bertil Östman



Annika Kroon Larsson



Torsten Pamp



Helen Möller



Anders Lundqvist

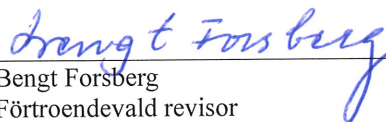


Marcus Hedenskog

Vår Revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07



KPMG AB  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Bengt Forsberg  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallmästaren i Malmö, org. nr 716407-1644

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallmästaren i Malmö för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 upp-lyser, 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 iverkliga 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 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallmästaren i Malmö för år 2020 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 revisionssed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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

27.11.21

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 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](http://www.riksbyggen.se)

