
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Stallmästaren
Org nr: 716407-1644



Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse för Stallmästaren år 2023

Stallmästaren genomförde sitt traditionella årsmöte i E.ON:s aula och det var sannolikt sista gången i den lokalen.

Motionerna som antogs på årsmötet resulterade i att en enkät om gården delades ut till samtliga medlemmar. Enkätsvaren kommer tillsammans med resultatet av en dialog med de medlemmar som visat särskilt intresse för gården, att ligga till grund för fortsatt arbete under 2024.

Stallmästaren firade 30 år med en välbesökt fest på gården den 26 augusti.

Under 2023 har vi slutfört vår uppgradering av vårt inpasseringsprojekt vilket inneburit nya informationstavlor, tagglås samt nya porttelefoner och kameror i varje port mm.

Vi har under slutet på året beslutat ett nytt kameraövervakningssystem efter det att våra gamla analoga kameror efterhand slutat fungera. Det nya systemet kommer att implementeras innan sommaren.

2 rökluckor har bytts under året

Energifrågor har haft fortsatt fokus under året inte minst kopplat till de prishöjningar som skett på elhandel och fjärrvärme. Energiprojektet med extern konsult är avslutat och har gett oss en god kunskap om våra komplicerade system och ett bra underlag för att långsiktigt arbeta för minskad energiförbrukning. En del åtgärder innebär större investeringar och behöver planeras noggrant. Arbetet pågår. Närmast kommer ett byte av 2 värmepumpar för värme/varmvatten. Det beräknas minska både värme- och elförbrukningen.

Räntorna på omsatta lån går succesivt upp med anledning av höjd reporänta och därför har vi även detta år, amorterat 3 miljoner extra.

Vi har omsatt lån på sammanlagt 42 miljoner kronor.

Vi har höjt månadsavgifterna för lägenheterna, med 8 %. Ökningen görs med anledning av de förändringar som skett i vår omvärld. Förutom räntehöjningar har priset på energi och andra kostnader, fortsatt stigit kraftigt.

Under 2024 kommer vi att omsätta lån på sammanlagt 68 miljoner.

Under året har 12 lägenheter överlåtit till nya ägare. Vi kan konstatera att prisbilden stabiliserats något, men ännu inte tillbaka som den var före pandemin och räntehöjningar.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att föreningens ekonomi står sig stark och att vår fastighet är i gott skick.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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.

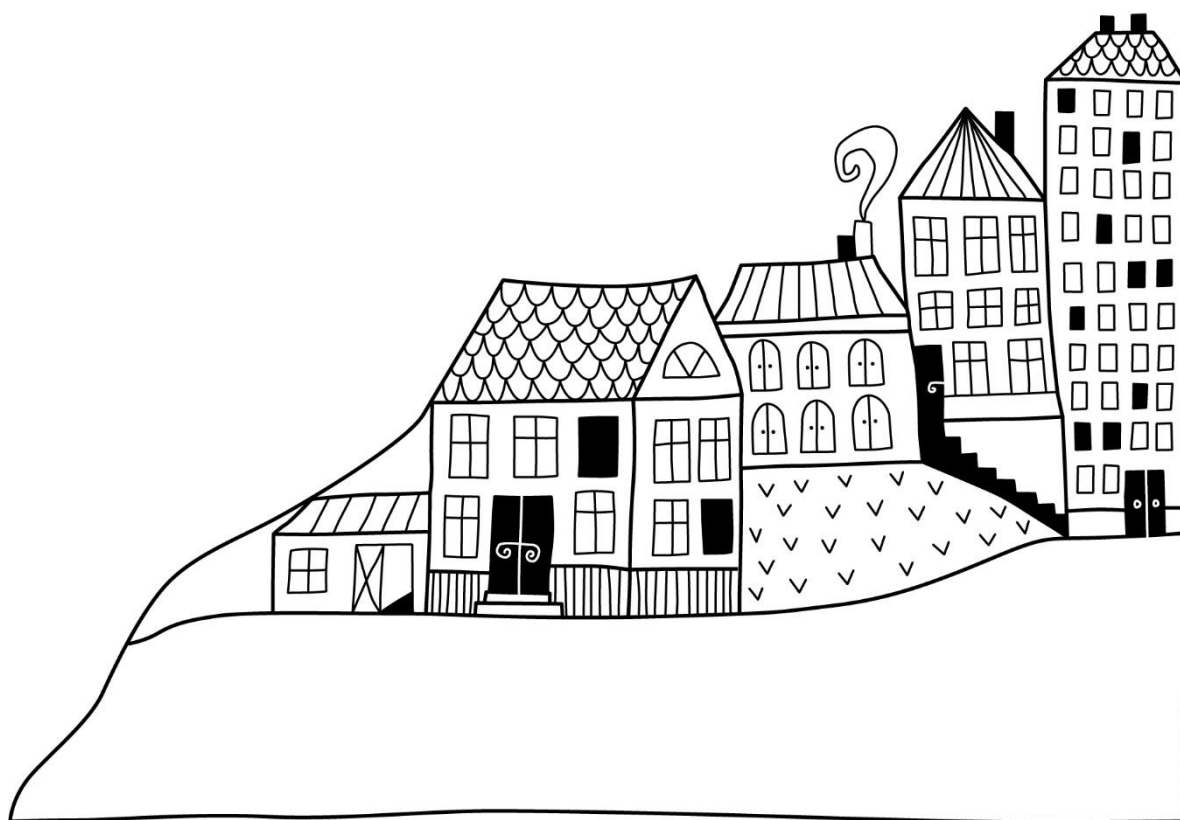
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Styrelsens ord
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stallmästaren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 772 545 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 680 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 764 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 fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	48
3 rum och kök	79
4 rum och kök	38
5 rum och kök	12
Summa	177

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	110
Antal p-platser	8

Total tomtarea 10 710 m²

Total bostadsarea 15 809 m²

Total lokalarea 1 344 m²

Årets taxeringsvärde 418 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 418 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 512 tkr och planerat underhåll för 2 448 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 uppgår underhållskostnaden totalt till 22 145 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 461 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 033 tkr vilket motsvarar den eviga underhållskostnaden i föreningen enligt underhållsplanen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Värmesystem	2014
Tak	2014
Lekplats	2014
Portar	2014
Tvättstugor	2014
Lokaler	2015
Värmesystem	2015
Ventilation	2015
Hiss	2015
Bostäder	2016
Hiss	2016
VVS	2016
Garage och P-platser	2016
Hissar	2017
Plattor i trapphus	2018
Hissar	2018
Hissar och övriga installationer	2019
Elinstallationer	2020
Brandlarm garage	2021
Belysningsprojekt	2021
Golv tvättstugor	2021
Passagesystem	2022
Skyddsrum och övernattningslägenheter	2022
Uthyrningslokaler samt miljörum	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Slutkostnad uthyrningslokaler	200 742
Gemensamma utrymmen	73 893
Passagesystem slutförande och belysning	1 765 301
Huskropp utvändigt	342 803
Garage och p-platser	65 628

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Östman	Ordförande	2024
Annika Kron Larsson	Sekreterare 1	2025
Kaare Hansson	Vice ordförande	2025
Helen Möller	Ledamot	2024
Anders Lundqvist	Ledamot	2025
Torsten Pamp	Ledamot	2024
Marcus Hedenskog	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kaj Johansson	Suppleant	2024
Martina Persson Hollsten	Suppleant	2024
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2024
Bengt Forsberg	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Janja Lalic	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Lindgren	2024
Lene Rix	2024
Frida Ahlberg	2024

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 259 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 259 personer.

Efter att ha antagit budgeten för 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 8% från och med 2024-01-01. Övriga avgifter förblir oförändrade.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

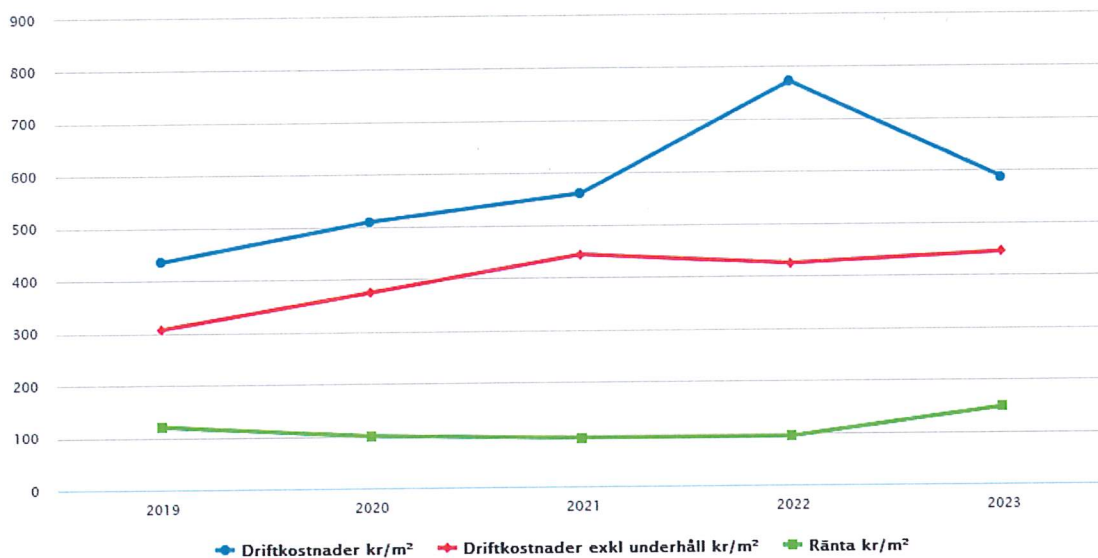
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	15 706 354	14 980 448	14 894 559	14 997 795	14 897 727
Resultat efter finansiella poster	-915 722	-3 447 089	36 271	22 412	842 440
Årets resultat	-915 722	-3 447 089	36 271	22 412	842 440
Resultat exkl avskrivningar	763 977	-1 769 721	1 706 645	1 692 787	2 537 815
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-4 269 023	-5 951 721	-2 474 355	-1 007 213	-162 185
Balansomslutning	174 121 817	179 006 289	183 573 776	187 817 470	188 339 102
Årets kassaflöde	-2 627 627	-5 264 870	-3 042 019	638 273	2 220 646
Soliditet %	23	23	25	24	24
Likviditet %	9	21	43	74	566
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	81	82	83	82	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	813	787	786	788	783
Driftkostnader kr/kvm	587	772	560	509	435
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	445	425	444	374	307
Energikostnad kr/kvm	216	184	182	180	166
Underhållsfond kr/kvm	739	576	680	552	529
Reservering till underhållsfond kr/kvm	293	244	244	157	157
Sparande kr/kvm	187	244	216	234	276
Ränta kr/kvm	148	94	93	99	120
Skuldsättning kr/kvm	7 585	7 802	7 844	8 183	8 220
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 230	8 465	8 511	8 878	8 918
Räntekänslighet %	10,1	10,8	10,8	11,3	11,4



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme fastighetsel samt Elkostnad för IMD-el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör ett negativt resultat men deras möjligheter att finansiera sina ekonomiska åtagande är fortsatt goda idag.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 511 038	9 876 417	6 702 335	-3 447 089
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 447 089	3 447 089
Reservering underhållsfond		5 033 000	-5 033 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 241 335	2 241 335	
Årets resultat				-915 722
Vid årets slut	28 511 038	12 668 082	463 581	-915 722

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	3 255 247
Årets resultat	-915 722
Årets fondreservering enligt stadgarna	-5 033 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 241 335
Summa	-452 140

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 452 140

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 706 354	14 980 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	168 169	287 537
Summa rörelseintäkter		15 874 523	15 267 985
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 813 309	-12 170 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 569 662	-3 063 504
Personalkostnader	Not 6	-292 195	-283 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 679 698	-1 677 367
Summa rörelsekostnader		-14 354 865	-17 195 251
Rörelseresultat		1 519 658	-1 927 266
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 310	25 488
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	98 351	60 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 539 041	-1 606 042
Summa finansiella poster		-2 435 380	-1 519 822
Resultat efter finansiella poster		-915 722	-3 447 089
Årets resultat		-915 722	-3 447 089

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	164 949 725	166 554 220
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	340 441	415 645
Summa materiella anläggningstillgångar		165 290 166	166 969 864
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	265 500	265 500
Andra långfristiga fordringar	Not 14	2 000 000	2 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 265 500	2 265 500
Summa anläggningstillgångar		167 555 666	169 235 364
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	21 256	25 467
Övriga fordringar	Not 16	18 541	256 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	804 025	1 138 506
Summa kortfristiga fordringar		843 822	1 420 968
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 722 329	8 349 957
Summa kassa och bank		5 722 329	8 349 957
Summa omsättningstillgångar		6 566 151	9 770 925
Summa tillgångar		174 121 817	179 006 289

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	28 511 038	28 511 038	
Fond för yttre underhåll	12 668 082	9 876 417	
Summa bundet eget kapital	41 179 120	38 387 455	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	463 582	6 702 335	
Årets resultat	-915 722	-3 447 089	
Summa fritt eget kapital	-452 140	3 255 247	
Summa eget kapital	40 726 980	41 642 702	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	61 145 500	91 675 500
Summa långfristiga skulder		61 145 500	91 675 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	68 955 000	42 155 000
Leverantörsskulder	Not 20	684 285	1 134 658
Skatteskulder	Not 21	56 783	44 297
Övriga skulder	Not 22	66 417	86 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 486 852	2 268 113
Summa kortfristiga skulder		72 249 337	45 688 087
Summa eget kapital och skulder	174 121 817	179 006 289	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-915 722	-3 447 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 679 698	1 677 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	763 977	-1 769 721
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	577 146	-281 513
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-238 752	-400 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 102 372	-2 451 632
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-2 000 000
Investeringar i inventarier	0	-93 238
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 093 238
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 730 000	-720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 730 000	-720 000
Årets kassaflöde	-2 627 628	-5 264 870
Likvidamedel vid årets början	8 349 957	13 614 827
Likvidamedel vid årets slut	5 722 329	8 349 957
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 834 980	10 630 583
Hyror, bostäder	0	300
Hyror, lokaler	2 190 522	1 999 428
Hyror, garage	746 100	606 700
Hyror, p-platser	33 600	14 400
Hyror, övriga	6 000	6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-69 863	-7 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 520	-3 629
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 800	0
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-5 500	0
Rabatter	-18 976	-78 996
Bränsleavgifter, bostäder	1 612 692	1 344 956
Elavgifter	399 119	468 506
Summa nettoomsättning	15 706 354	14 980 448

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	9 200	0
Övriga ersättningar	143 961	121 497
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-21
Övriga rörelseintäkter	15 021	13 307
Försäkringsersättningar	0	152 754
Summa övriga rörelseintäkter	168 169	287 537

**Avser pant-och överlåtelseintäkter samt övernattninglägenhet*

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 448 368	-5 961 163
Reparationer	-512 284	-773 243
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-425 253	-412 863
Försäkringspremier	-243 084	-217 046
Kabel- och digital-TV	-549 098	-549 966
Återbäring från Riksbyggen	22 200	22 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 540	-24 628
Serviceavtal	-175 202	-197 616
Obligatoriska besiktningar	-69 093	-122 264
Bevakningskostnader	-134 526	-111 068
Snö- och halkbekämpning	-75 753	-49 588
Statuskontroll	-4 058	-8 900
Förbrukningsinventarier	-71 877	-98 474
Fordons- och maskinkostnader	-154	-55
Vatten	-650 287	-460 501
Fastighetsel	-1 091 668	-1 013 998
Uppvärmning	-1 957 166	-1 690 113
Sophantering och återvinning	-348 398	-368 300
Förvaltningsarvode drift	-63 700	-133 331
Summa driftskostnader	-8 813 309	-12 170 516

**Avser fastighetsskötsel mm*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Fritidsmedel	-142 947	0
Förvaltningsarvode administration	-1 889 444	-1 800 619
Hyra inventarier & verktyg	-1 117 750	-1 077 245
IT-kostnader	-40 280	-33 243
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-21 625
Övriga förvaltningskostnader	-50 338	-39 901
Kreditupplysningar	-4 303	-5 038
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 038	-30 643
Representation	-8 815	-33 018
Kontorsmateriel	-1 135	0
Telefon och porto	0	-4 925
Medlems- och föreningsavgifter	-7 434	-7 434
Konsultarvoden	-251 809	-5 888
Bankkostnader	-5 246	-3 125
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-3 569 662	-3 063 504

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-222 900	-213 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 000	-24 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 079	0
Övriga personalkostnader	-12 494	-19 444
Sociala kostnader	-30 722	-27 420
Summa personalkostnader	-292 195	-283 864

Not 7 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 604 495	-1 604 495
Avskrivning Installationer	-75 204	-72 873
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 679 698	-1 677 367

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening	5 310	25 488
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 310	25 488

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	93 573	58 818
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 217	1 903
Övriga ränteintäkter	2 561	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	98 351	60 732

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 533 933	-1 606 042
Övriga räntekostnader	-5 108	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 539 041	-1 606 042

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-68 026 327	-68 026 327
Tillkommande utgifter	-250 000	-250 000
Markanläggningar	-250 000	-250 000
	-68 526 327	-68 526 327
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 604 495	-1 604 495
Årets avskrivning markanläggningar	0	-25 000
	-1 604 495	-1 629 495
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-70 130 822	-70 155 822
Restvärde enligt plan vid årets slut	164 949 725	166 574 220
Varav		
Byggnader	146 039 990	147 664 485
Mark	18 909 735	18 909 735
Taxeringsvärden		
Bostäder	404 000 000	404 000 000
Lokaler	14 400 000	14 400 000
Totalt taxeringsvärde	418 400 000	418 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>258 600 000</i>	<i>258 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>159 800 000</i>	<i>159 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	95 599	95 599
Installationer	1 165 607	1 072 369
	1 261 206	1 167 968
Årets anskaffningar		
Installationer	93 238	0
	93 238	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 354 444	1 167 968
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-95 599	-95 599
Installationer	-749 962	-677 089
	-845 561	-772 688
Årets avskrivningar		
Installationer	-75 204	-72 873
	-75 204	-72 873
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	340 441	415 645
Varav		
Installationer	340 441	415 645

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar Riksbyggen	265 500	265 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	265 500	265 500

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 000 000	2 000 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 000 000	2 000 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	20 556	25 467
Kundfordringar	700	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	21 256	25 467

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 694	3 642
Momsfordringar	11 847	253 353
Summa övriga fordringar	18 541	256 995

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	291 708	243 084
Förutbetalda driftkostnader	24 911	23 460
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	444 671
Förutbetald renhållning	13 331	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	145 877	137 275
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 765	3 946
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 259	6 633
Förutbetalda leasingavgifter	291 174	279 438
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	804 025	1 138 506

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 965 240	6 960 864
Transaktionskonto	1 757 090	1 389 093
Summa kassa och bank	5 722 329	8 349 957

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	130 100 500	133 830 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 472 500	-630 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-68 482 500	-41 525 000
Långfristig skuld vid årets slut	61 145 500	91 675 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2023-01-18	19 000 000	-16 000 000	3 000 000	0
SWEDBANK	0,80%	2023-05-25	22 625 000	-22 525 000	100 000	0
SWEDBANK	4,84%	2024-01-28	0	16 000 000	90 000	15 910 000
SWEDBANK	4,57%	2024-02-28	0	22 525 000	100 000	22 425 000
SWEDBANK	1,68%	2024-08-23	15 840 000	0	40 000	15 800 000
SWEDBANK	0,73%	2024-10-25	14 830 000	0	150 000	14 680 000
SWEDBANK	0,80%	2025-06-18	25 712 500	0	50 000	25 662 500
SBAB	0,91%	2026-08-14	24 690 000	0	140 000	24 550 000
SWEDBANK	3,04%	2027-06-23	11 133 000	0	60 000	11 073 000
Summa			133 830 500	0	3 730 000	130 100 500

*Senast kända räntesatser

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	673 895	1 096 776
Ej reskontraförda leverantörsskulder	10 390	37 882
Summa leverantörsskulder	684 285	1 134 658

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	56 783	44 297
Summa skatteskulder	56 783	44 297

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	66 417	77 579
Clearing	0	8 441
Summa övriga skulder	66 417	86 020

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	376 493	309 551
Upplupna driftskostnader	36 428	15 219
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 720	148 000
Upplupna elkostnader	159 633	101 905
Upplupna vattenavgifter	154 033	0
Upplupna värmekostnader	264 861	255 642
Upplupna kostnader för renhållning	30 413	28 380
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 457
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 463 271	1 394 960
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 486 852	2 268 113

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	160 000 000	160 000 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser		

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2024-03-18

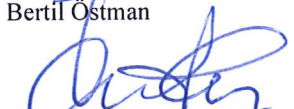
Ort och datum



Bertil Östman



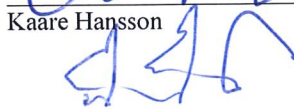
Annika Kron Larsson



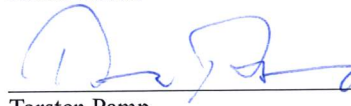
Kaare Hansson



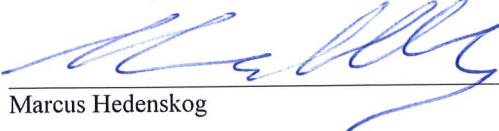
Helen Möller



Anders Lundqvist



Torsten Pamp



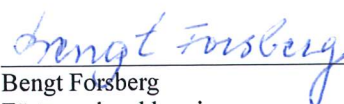
Marcus Hedenskog

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-07-26

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Bengt Forsberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Stallmästaren för år 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 RBF Stallmästaren för år 2023 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 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 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, 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

26/3-24

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 skuldtyngd 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