

---

# Årsredovisning

---

**RBF STALLMÄSTAREN**  
**1/1 2015 - 31/12 2015**  
**Org nr 716407-1644**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

## Dagordning vid ordinarie årsstämma

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

---

# Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Revisionsberättelse	17
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

## Verksamhetsberättelse för Brf Stalmästaren år 2015

Även 2015 har vi haft stora utgifter för underhåll i enlighet med vår underhållsplan.

En fullständig genomgång av samtliga radiatorer har gjorts för att optimera temperaturen i lägenheterna. Detta kostade 1,9 Mkr.

Sedvanlig OVK (obligatorisk ventilationskontroll) gjordes under hösten.

Under hösten gjordes också statuskontroll på samtliga lägenheter. Statusen på lägenheterna var genomgående god. Endast enstaka fel av allvarigare karaktär upptäcktes. Dessa skall åtgärdas snarast av lägenhetsinnehavarna.

Ventilationen på Fågelbacksgatan 6 D och E har lagts om för att eliminera obehaglig lukt.

Golvkakel i slussar från Krutmeijersgatan till garaget har bytts ut.

En extrastämma den 9:e september bekräftade det jakande beslutet från ordinarie stämman angående nya stadgar. Den huvudsakliga ändringen i stadgarna var en anpassning till nya regler om andrahandsuthyrning.

Under 2016 skall vi byta ut två hissar till en beräknad kostnad av 1,6 Mkr. Vi befarar att vi måste byta ut fler hissar inom några år. Med andra ord räknar vi med fortsatt höga underhållskostnader de närmsta åren.

Vi gynnas av det låga ränteläget och föreningens ekonomi är fortsatt god.

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF STALLMÄSTAREN  
för härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

*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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
-	48	79	38	12	-

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
4	110	8

Total tomtarea:	10 710 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	15 809 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	1 344 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	243 700 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	243 700 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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 väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Städ
Envac Scandinavia AB	Sopsugsanläggning
Schindler Hiss AB	Hissbesiktning
Canal Digital Kabel TV AB	Kabel-TV
E-ON	Fjärrvärme
E-ON	EI
Security Assistance	Bevakning

Efter den senaste stämman 2015-04-22 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Rolf Jönsson	Ordförande	Stämman	2016
Jan Aurell	Vice ordförande	Stämman	2017
Birgitta Gunnarsson	Sekreterare	Stämman	2016
Cecilia Ericsson	Ledamot	Stämman	2017
Kaare Hansson	Ledamot	Stämman	2017
Lars Göran Karlsson	Ledamot	Stämman	2016
Ricardo Klemensson	Ledamot	Riksbyggen	

**Styrelsesuppleanter**

Annika Kroon Larsson		Stämman	2016
Christer Asthage		Stämman	2016
Kjell Isberg		Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Bengt Forsberg	Revisor	Stämman
Malmö KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

**Revisorssuppleanter**

Inger Svensson		Stämman
----------------	--	---------

**Valberedning**

Åke Nilsson (sammankallande)	Valberedning	Stämman
Urban Eriksson	Valberedning	Stämman
Lene Rix	Valberedning	Stämman

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den sänktes med 2,6 % och bränsleavgifterna höjdes med 15,2%.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 553 tkr och planerat underhåll för 2 875 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i april 2015 och visar på ett underhållsbehov på 3587 tkr per år för de närmaste 10 åren.

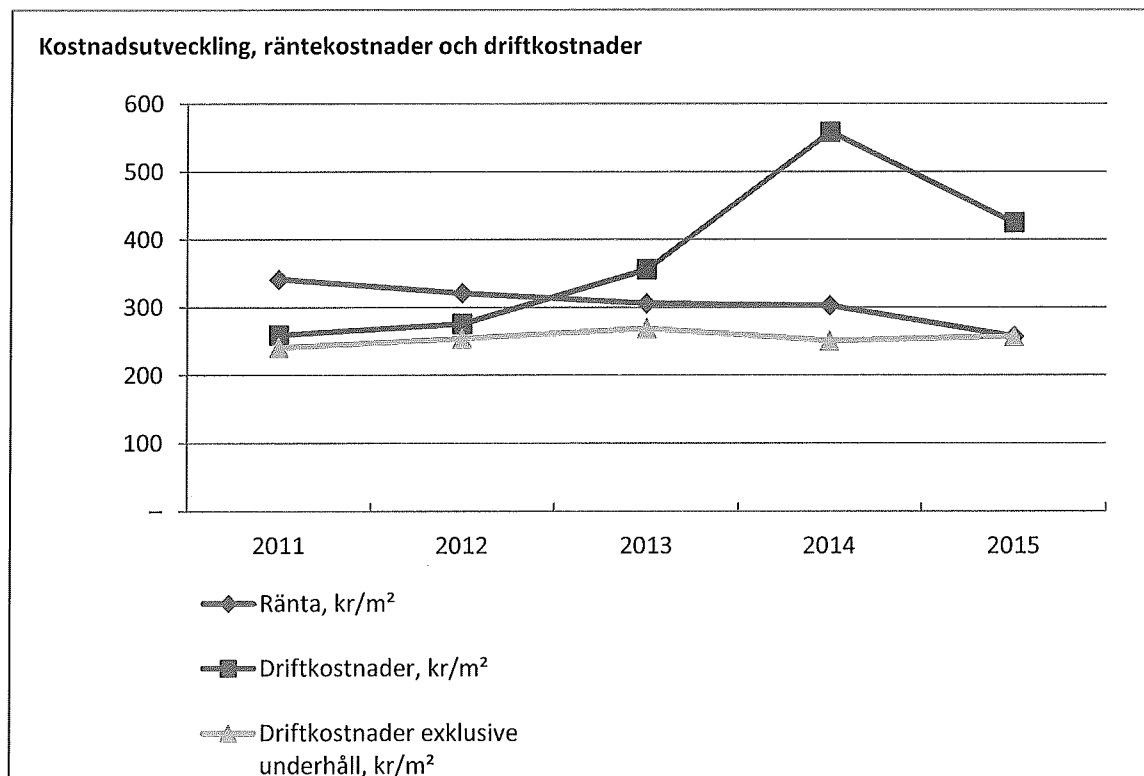
Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll (från 2014)</b>	<b>Belopp tkr</b>
Värmesystem	1244
Tak	3480
Lekplats	377
Portar	77
Tvättstugor	74
Gemensamma utrymmen	35

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Lokaler	4
Gemensamma utrymmen	228
Värme	2 276
Tvättstugeutrustning	145
Ventilation	77
Hiss	289

↳

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	13 037	12 939	12 929	13 153	13 124
Årets resultat	- 608	- 4 001	- 392	1 359	1 553
Resultat före avskrivningar	1 077	- 2 317	1 201	2 940	3 125
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 1 623	- 5 017	201	1 940	2 125
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	157	157	58	58	58
Balansomslutning	192 913	193 420	198 683	200 252	201 621
Soliditet	23%	23%	25%	25%	24%
Likviditet	395%	511%	643%	847%	1079%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	672	672	690	704	704
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	104	104	90	90	90
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	425	559	355	276	259
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	257	250	269	254	241
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	257	302	305	321	341
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	613	623	774	802	766
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 414	8 471	8 544	8 651	8 839
Värmeförbrukning, MWh klimatkorregerad	1 685	1 791	1 983	2 105	2 116
Vattenförbrukning, m <sup>3</sup>	17 630	19 424	19 065	21 101	21 105
El, kWh	504 517	526 750	653 229	692 425	721 387

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.



## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 240 465
Årets resultat före fondförändring	-607 541
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 874 565</u>
Summa överskott	5 807 489

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	5 807 489

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	13 036 684	12 939 188
Övriga rörelseintäkter	2	1 727 639	1 759 919
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>14 764 323</b>	<b>14 699 107</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-7 281 721	-9 580 715
Övriga externa kostnader	4	-2 112 021	-2 296 146
Personalkostnader	5	- 233 375	- 256 666
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 684 299	-1 684 299
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 311 416</b>	<b>-13 817 826</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 452 907</b>	<b>881 281</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	1 656	1 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	345 128	300 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 407 232	-5 185 153
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 060 448</b>	<b>-4 882 720</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 607 541</b>	<b>-4 001 439</b>
<b>Årets resultat</b>	16	<b>- 607 541</b>	<b>-4 001 439</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	177 961 649	179 616 466
Inventarier, verktyg och installationer	11	58 963	88 445
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>178 020 612</b>	<b>179 704 911</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	50 000	18 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>178 070 612</b>	<b>179 722 911</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		794	–
Övriga fordringar	13	101 917	28 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	432 410	217 788
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>535 121</b>	<b>246 759</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	14 307 395	13 449 899
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 307 395</b>	<b>13 449 899</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 842 516</b>	<b>13 696 658</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>192 913 128</b>	<b>193 419 569</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 511 038	28 511 038
Fond för yttre underhåll		10 516 197	10 690 762
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>39 027 235</u>	<u>39 201 800</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 415 030	10 241 905
Årets resultat		- 607 541	-4 001 439
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>5 807 489</u>	<u>6 240 465</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>44 834 725</b></u>	<u><b>45 442 266</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	144 321 771	145 298 771
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>144 321 771</u>	<u>145 298 771</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörskulder		1 608 226	483 885
Skatteskulder		53 400	–
Övriga skulder	18	88 058	90 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 006 948	2 104 494
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>3 756 632</u>	<u>2 678 532</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>192 913 128</b></u>	<u><b>193 419 569</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		220 310 617	220 310 317
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>220 310 617</u>	<u>220 310 317</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 772 545 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2114
Standardförbättringar	Linjär	10	2018
Markanläggningar	Linjär	10	2019
Inventarier	Linjär	3-5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	10 622 466	10 622 466
Hyrer, lokaler	1 806 269	1 708 323
Hyrer, garage	594 000	594 000
Hyrer, p-platser	14 400	14 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 450	-
	<u>13 036 684</u>	<u>12 939 188</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 639 025	1 639 025
Bränsleavgifter, övrigt	-	11 579
Serviceavgifter fjärrkontroll garage	21 080	-
Övriga ersättningar	62 529	71 255
Övriga intäkter	3 744	119
Inkassointäkter	1 260	540
Försäkringsersättningar	-	37 401
	<u>1 727 639</u>	<u>1 759 919</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	553 265	405 999
Underhåll	2 874 565	5 287 227
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	337 011	332 409
Försäkringspremier	120 705	110 201
Kabel- och digital-TV	122 124	131 350
Trädgårdsskötsel	5 625	5 625
Återbäring från Riksbyggen	- 47 100	- 24 500
Systematiskt brandskyddsarbete	13 122	14 565
Städning gemensamma utrymmen	268 226	273 486
Obligatoriska besiktningar	274 798	161 386
Bevakningskostnader	75 016	74 500
Snö- och halkbekämpning	19 388	28 136
Förbrukningsmateriel	58 060	40 144
Fordons- och maskinkostnader	1 257	15 739
Vatten	396 831	384 189
El	574 580	716 250
Uppvärmning	1 291 940	1 288 228
Sophantering och återvinning	342 308	335 781
	<u>7 281 721</u>	<u>9 580 715</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	1 073 698	1 037 506
IT-kostnader	1 564	–
Arvode, yrkesrevisorer	16 625	16 750
Möteskostnader	38 984	2 275
Övriga förvaltningskostnader	1 800	–
Representation	–	1 702
Kontorsmateriel	15 563	–
Telefon och porto	7 950	6 208
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10	–
Medlems- och föreningsavgifter	7 434	7 434
Köpta tjänster	947 473	1 169 812
Konsultarvoden	–	4 475
Bankkostnader	920	2 040
Övriga externa kostnader	–	47 944
	<u>2 112 021</u>	<u>2 296 146</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Sammanträdesarvoden	178 000	178 000
Arvode vicevärd	16 500	16 500
Övriga kostnadsersättningar	6 000	10 000
Föreningsvald revisor	7 000	6 000
Summa	<u>207 500</u>	<u>210 500</u>
Sociala kostnader	<u>25 875</u>	<u>46 166</u>
	233 375	256 666

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	1 604 817	1 604 817
Markanläggningar	25 000	25 000
Standardförbättringar	25 000	25 000
Installationer	29 482	29 482
	<u>1 684 299</u>	<u>1 684 299</u>

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 656	1 656
	<u>1 656</u>	<u>1 656</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från SBAB	81 510	41 125
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	186 438
Ränteintäkter från likviditetsplaceringar	262 713	71 851
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	233	1 043
Övriga ränteintäkter	672	319
	<u>345 128</u>	<u>300 777</u>

2015-12-31      2014-12-31

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	4 407 232	5 185 153
	<u>4 407 232</u>	<u>5 185 153</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	217 275 306	217 275 306
Mark	18 909 735	18 909 735
Standardförbättringar	250 000	250 000
Markanläggning	250 000	250 000
	<u>236 685 041</u>	<u>236 685 041</u>

Summa anskaffningsvärden	236 685 041	236 685 041
--------------------------	-------------	-------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-56 793 575	-55 188 758
Standardförbättringar	- 150 000	- 125 000
Markanläggningar	- 125 000	- 100 000
	<u>-57 068 575</u>	<u>-55 413 758</u>

Årets avskrivning byggnader	-1 604 817	-1 604 817
Årets avskrivning standardförbättringar	- 25 000	- 25 000
Årets avskrivning markanläggningar	- 25 000	- 25 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-58 723 392</u>	<u>-57 068 575</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	177 961 649	179 616 466
--------------------------------------	-------------	-------------

Varav

Byggnader	158 876 914	160 481 731
Mark	18 909 735	18 909 735
Standardförbättringar	75 000	100 000
Markanläggningar	100 000	125 000

Taxeringsvärden

bostäder	232 000 000	232 000 000
lokaler	11 700 000	11 700 000
Totalt taxeringsvärde	<u>243 700 000</u>	<u>243 700 000</u>
varav byggnader	160 000 000	160 000 000

2



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	95 599	95 599
Installationer på egen fastighet	413 569	413 569
	<u>509 168</u>	<u>509 168</u>
Summa anskaffningsvärden	509 168	509 168
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 95 599	- 95 599
Installationer	- 325 124	- 295 642
	<u>- 420 723</u>	<u>- 391 241</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar	—	—
Årets avskrivningar		
Installationer	- 29 482	- 29 482
	<u>- 29 482</u>	<u>- 29 482</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 450 205	- 420 723
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 963	88 445
Varav		
Installationer	58 963	88 445

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

Aktier och andelar i intresseföretag	50 000	18 000
	<u>50 000</u>	<u>18 000</u>

**Not 13 Övriga fordringar**

Skattefordringar	17 761	22 363
Skattekonto	84 156	6 608
	<u>101 917</u>	<u>28 971</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	—	80 000
Förutbetalda försäkringspremier	132 265	104 953
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 391	32 835
Övriga förutbetalda kostnader	265 754	—
	<u>432 410</u>	<u>217 788</u>

**Not 15 Kassa och bank**

Bankmedel SBAB	11 106 603	7 032 197
Bankmedel Sparbanken Öresund	—	1 000 000
PM Konto Swedbank	746 730	559 280
Förvaltningskonto i Swedbank	2 412 694	2 817 060
Placeringskonto Swedbank	41 369	41 362
Bostadsobligation SBAB	—	2 000 000
	<u>14 307 395</u>	<u>13 449 899</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 16 Eget kapital	Bundet		Bundet	Bundet	Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	28 511 038	10 690 762	10 241 905	-4 001 439
Disposition enl. årsstämmobeslut					-4 001 439	4 001 439
Reservering underhållsfond				2 700 000	-2 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 874 565	2 874 565	
<b>Årets resultat</b>						<b>- 607 541</b>
Vid årets slut	–	–	28 511 038	10 516 197	6 415 030	- 607 541

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -607 542 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -432 977 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

#### Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	144 321 771	145 298 771
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	144 321 771	145 298 771

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,35%	2020-01-17	19 640 000		80 000	19 560 000
SBAB BANK AB	3,05%	2019-02-15	8 455 000		60 000	8 395 000
STADSHYPOTEK	4,31%	2016-09-30	17 550 049		152 000	17 398 049
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,97%	2018-09-11	16 256 866		85 000	16 171 866
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,90%	2019-08-23	26 398 847		100 000	26 298 847
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,92%	2017-09-25	11 778 000		120 000	11 658 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,51%	2016-12-20	20 695 009		80 000	20 615 009
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,72%	2018-06-27	24 525 000		300 000	24 225 000
			<b>145 298 771</b>		<b>977 000</b>	<b>144 321 771</b>

#### Skatteskulder

Beräknad inkomstskatt	53 400	–
	53 400	–

#### Not 18 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	88 058	90 153
	88 058	90 153

2015-12-31

2014-12-31

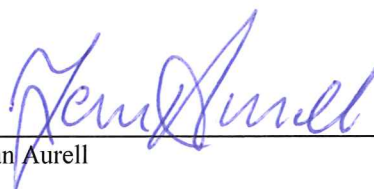
**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	49 351	46 000
Upplupna räntekostnader	393 998	507 970
Upplupna elkostnader	50 357	49 134
Upplupna vattenavgifter	–	112 522
Upplupna värmekostnader	192 467	209 886
Upplupna kostnader för renhållning	4 809	34 045
Upplupna revisionsarvoden	21 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	178 000	184 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	8 873
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 116 966	937 064
	<u>2 006 948</u>	<u>2 104 494</u>

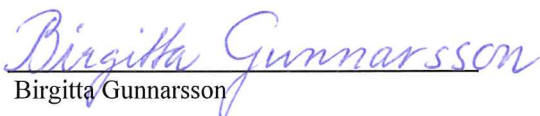
Malmö 2016-03-15



Rolf Jönsson  
Ordförande



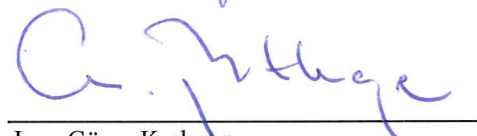
Jan Aurell



Birgitta Gunnarsson

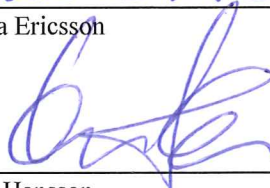


Cecilia Ericsson



~~Lars-Göran Karlsson~~

christer Asthage



Kaare Hansson



Ricardo Klemensson

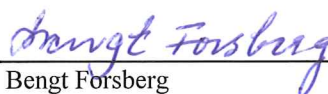
Vår revisionsberättelse har lämnats

21/3-16



KPMG AB

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Bengt Forsberg  
Revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stallmästaren för år 2015.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Stallmästarens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stallmästaren för år 2015.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Malmö den \_ \_ 2016 - 03 - 21

KPMG AB



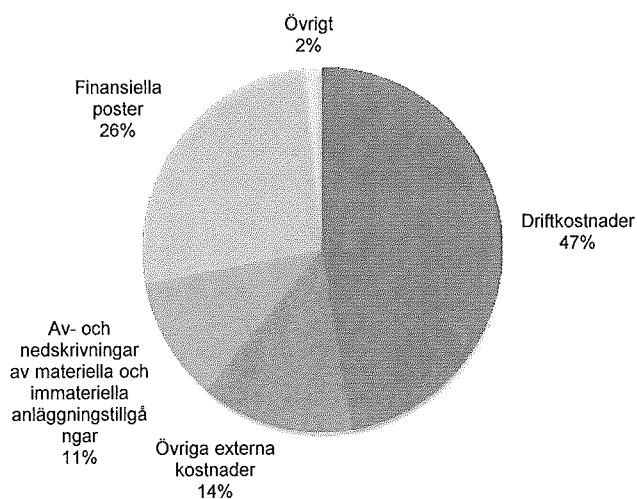
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



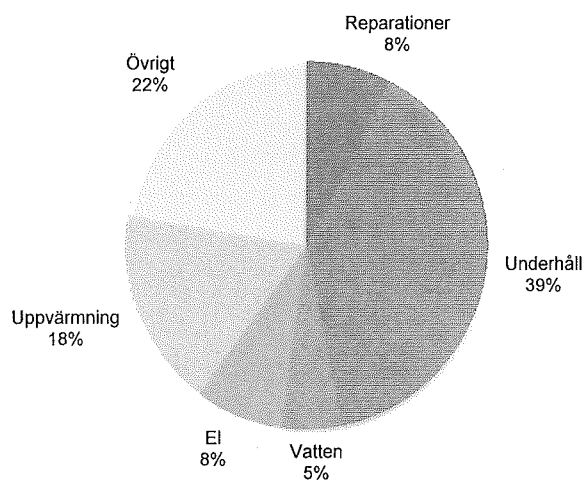
Bengt Forsberg  
Lekmannarevisor

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	7 281 721	9 580 715
Övriga externa kostnader	2 112 021	2 296 146
Personalkostnader	233 375	256 666
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 684 299	1 684 299
Finansiella poster	4 060 448	4 882 720
<b>Summa kostnader</b>	<b>15 371 864</b>	<b>18 700 546</b>



<b>driftkostnadsfördelning</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Reparationer	553 265	405 999
Underhåll	2 874 565	5 287 227
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	337 011	332 409
Försäkringspremier	120 705	110 201
Kabel- och digital-TV	122 124	131 350
Trädgårdsskötsel	5 625	5 625
Återbäring från Riksbyggen	- 47 100	- 24 500
Systematiskt brandskyddsarbete	13 122	14 565
Städning gemensamma utrymmen	268 226	273 486
Obligatoriska besiktningar	274 798	161 386
Bevakningskostnader	75 016	74 500
Snö- och halkbekämpning	19 388	28 136
Förbrukningsmateriel	58 060	40 144
Fordons- och maskinkostnader	1 257	15 739
Vatten	396 831	384 189
El	574 580	716 250
Uppvärmning	1 291 940	1 288 228
Sophantering och återvinning	342 308	335 781
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 281 721</b>	<b>9 580 715</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2015

2014

## BOA (kvm):

15809

15809

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	35	26
Underhåll	182	334
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	21
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	8	8
Trädgårdsskötsel	0	0
Återbäring från Riksbyggen	-3	-2
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Städning gemensamma utrymmen	17	17
Obligatoriska besiktningar	17	10
Bevakningskostnader	5	5
Snö- och halkbekämpning	1	2
Förbrukningsmateriel	4	3
Fordons- och maskinkostnader	0	1
Vatten	25	24
El	36	45
Uppvärmning	82	81
Sophantering och återvinning	22	21
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>461</b>	<b>606</b>

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-607 541	-4 001 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 684 299	1 684 299
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 076 758	-2 317 140
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-288 362	-235 350
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 078 100	-9 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 866 496	-2 562 416
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-32 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 000	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-977 000	-1 251 886
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-977 000	-1 251 886
<b>Årets kassaflöde</b>	857 496	-3 814 302
Likvida medel vid årets början	13 449 899	17 264 201
Likvida medel vid årets slut (se och Not 15)	14 307 395	13 449 899



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **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.

## **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**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **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.

### **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**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **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 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.

---

# RBF STALLMÄSTARE N

*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.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)