
Årsredovisning

RBF STALLMÄSTAREN
1/1 2016 - 31/12 2016
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 stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Revisionsberättelse	17
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Verksamhetsberättelse för Brf Stallmästaren år 2016

Förra året präglades av det pågående hissbytet. Hissar byttes ut i Fågelbacksgatan 4 A, 6 A och 6 H samt i Krutmeijersgatan 9. Styrelsen är medveten om de besvär hissbytena förorsakar under några veckor. När hissbytena väl är genomförda är dock de boende mycket nöjda.

Under 2017 skall vi genomföra hissbyte i Fågelbacksgatan 6 D, 6 E och 6 G. De återstående fem hissarna skall bytas ut under 2018 och 2019. Den sammanlagda kostnaden för de tolv hissbytena är ca. 10 miljoner.

Stallmästarens förskola fick ny ägare i fjol. Vi har haft en grundlig genomgång av deras lokaler och allt har befunnits i god ordning. Lekplatsen har besiktigats i enlighet med EU-regler.

Vi har haft två stora vattenläckor i våra lägenheter som vållat en hel del besvär för de boende. Lägenheterna är nu återställda och försäkringar har täckt i stort sett alla kostnader.

Nästa år skall vi göra OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i alla våra hyreslokaler.

Under året har två lån på sammanlagt ca. 38 miljoner lagts om till avsevärt lägre räntor.

Föreningens hemsida har kommit i gång och styrelsen vill gärna utveckla den ytterligare.

Det låga ränteläget är mycket gynnsamt för föreningens ekonomi. Styrelsen bedömer att hissbytena kan genomföras utan vare sig avgiftshöjningar eller upptagande av nya lån.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF STALLMÄSTAREN
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Malmö kommun.

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

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

Föreningen äger fastigheten Stallmästaren 3 i Malmö kommun 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 ²
Total bostadsarea:	15 809 m ²
Total lokalarea:	1 344 m ²

Årets taxeringsvärde	302 300 000 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 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 väsentligare avtal:

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

Efter den senaste stämman 2016-04-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Rolf Jönsson	Ordförande	Stämman	2018
Jan Aurell	Vice ordförande	Stämman	2017
Birgitta Gunnarsson	Sekreterare	Stämman	2018
Cecilia Ericsson	Ledamot	Stämman	2017
Christer Asthage	Ledamot	Stämman	2018
Kaare Hansson	Ledamot	Stämman	2017
Ricardo Klemensson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Annika Kron Larsson		Stämman	2017
Bertil Östman		Stämman	2017
Kjell Isberg		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Bengt Forsberg	Revisor	Stämman
Malmö KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

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

Väsentliga händelser under 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 2016 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 381 tkr och planerat underhåll för 4 230 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i oktober 2016 och visar på ett underhållsbehov på 2 831 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 700 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

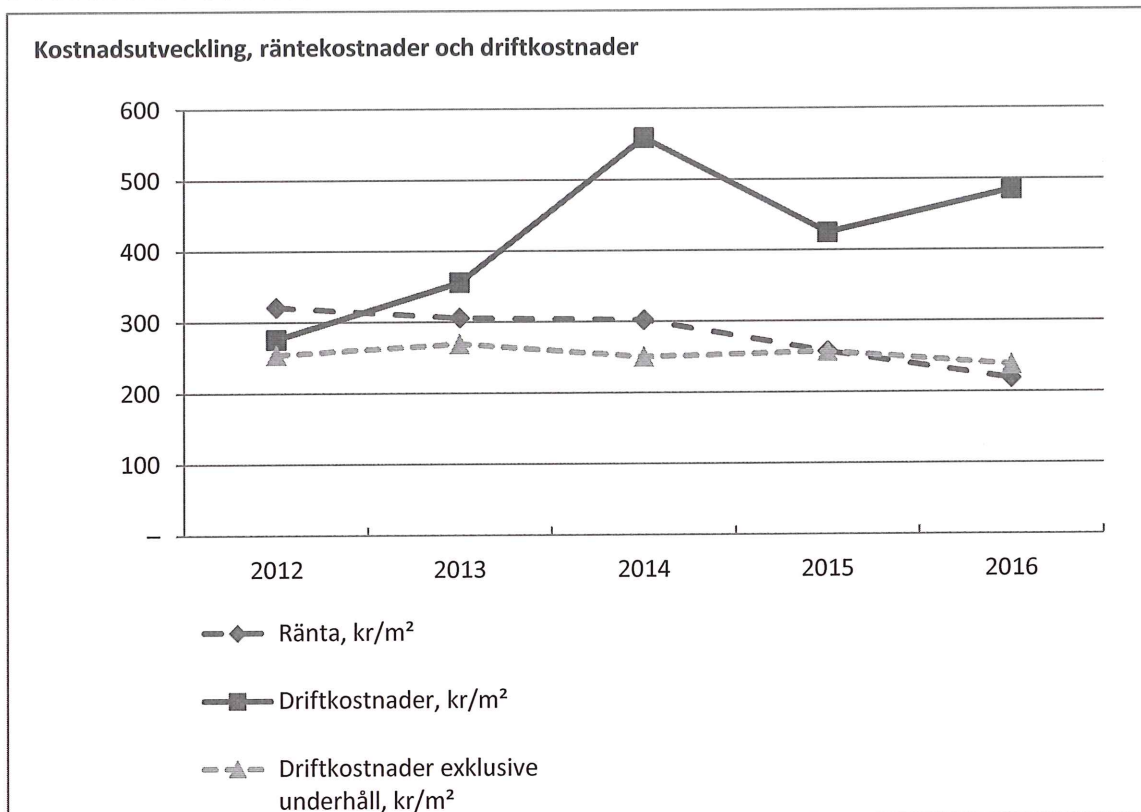
Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Värmesystem	2014
Tak	2014
Lekplats	2014
Portar	2014
Tvättstugor	2014
Gemensamma utrymmen	2014
Lokaler	2015
Gemensamma utrymmen	2015
Värme	2015
Tvättstugeutrustning	2015
Ventilation	2015
Hiss	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	285
Tvättstugeutrustning	138
Hiss	3 229
Värme, vatten & sanitet	546
Markytor	13
Garage och p-platser	19

Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	14 674	14 675	14 590	14 398	14 622
Årets resultat	- 1 791	- 608	- 4 001	- 392	1 359
Resultat exklusive avskrivningar	- 106	1 077	- 2 317	1 201	2 940
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 2 806	- 1 623	- 5 017	201	1 940
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	157	157	157	58	58
Balansomslutning	189 117	192 913	193 420	198 683	200 252
Soliditet	23%	23%	23%	25%	25%
Likviditet	341%	314%	511%	643%	847%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	672	672	672	690	704
Bränsletillägg, kr/m ²	104	104	104	90	90
Driftkostnader, kr/m ²	485	425	559	355	276
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	238	257	250	269	254
Ränta, kr/m ²	219	257	302	305	321
Underhållsfond, kr/m ²	524	613	623	774	802
Lån, kr/m ²	8 356	8 414	8 471	8 544	8 651
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	1 707	1 685	1 791	1 983	2 105
Vattenförbrukning, m ³	17 528	17 630	19 424	19 065	21 101
El, kWh	483 218	497 426	519 508	553 229	592 425

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	28 511 038	10 516 197	6 415 030	- 607 541
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 607 541	607 541
Reservering underhållsfond				2 700 000	-2 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 230 394	4 230 394	
Årets resultat						-1 790 577
Vid årets slut	–	–	28 511 038	8 985 803	7 337 883	-1 790 577

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 807 489
Årets resultat före fondförändring	-1 790 577
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 230 394
Summa överskott	<u>5 547 306</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	5 547 306

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	14 674 052	14 675 158
Övriga rörelseintäkter	3	61 963	89 165
Summa rörelseintäkter, m.m.		14 736 015	14 764 323
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-8 312 844	-7 281 721
Övriga externa kostnader	5	-2 608 146	-2 112 021
Personalkostnader	6	- 228 505	- 233 375
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 684 299	-1 684 299
Summa rörelsekostnader		-12 833 794	-11 311 416
Rörelseresultat		1 902 221	3 452 907
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	4 600	1 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	52 943	345 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 750 341	-4 407 232
Summa finansiella poster		-3 692 798	-4 060 448
Resultat efter finansiella poster		-1 790 577	- 607 541
Årets resultat		-1 790 577	- 607 541

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	176 306 832	177 961 649
Inventarier, verktyg och installationer	12	29 481	58 963
Summa materiella anläggningstillgångar		176 336 313	178 020 612
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		176 386 313	178 070 612
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		248 254	794
Övriga fordringar	14	14 556	101 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	419 256	432 410
Summa kortfristiga fordringar		682 066	535 121
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	12 048 801	14 307 395
Summa kassa och bank		12 048 801	14 307 395
Summa omsättningstillgångar		12 730 867	14 842 516
SUMMA TILLGÅNGAR		189 117 180	192 913 128

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 511 038	28 511 038
Underhållsfond		8 985 803	10 516 197
Summa bundet eget kapital		37 496 841	39 027 235
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 337 883	6 415 030
Årets resultat		-1 790 577	- 607 541
Summa fritt eget kapital		5 547 306	5 807 489
Summa eget kapital		43 044 148	44 834 725
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	142 343 722	143 344 771
Summa långfristiga skulder		142 343 722	143 344 771
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	980 000	977 000
Leverantörsskulder		708 639	1 608 226
Skatteskulder		–	53 400
Övriga skulder	18	86 555	88 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 954 116	2 006 948
Summa kortfristiga skulder		3 729 310	4 733 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 117 180	192 913 128

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokfö-ringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	3-5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	10 622 466	10 622 466
Hyror, lokaler	1 807 461	1 806 269
Hyror, garage	589 050	594 000
Hyror, p-platser	14 400	14 400
Hyror, övriga	4 500	–
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 2 850	- 450
Bränsleavgifter, bostäder	1 639 025	1 639 025
Elavgifter	–	- 552
	<u>14 674 052</u>	<u>14 675 158</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	6 720	21 080
Övernattning-turistlägenhet	51 900	63 081
Övriga intäkter	2 443	3 744
Inkassointäkter	900	1 260
	<u>61 963</u>	<u>89 165</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	381 459	553 265
Underhåll	4 230 394	2 874 565
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	347 436	337 011
Försäkringspremier	132 715	120 705
Kabel- och digital-TV	116 592	122 124
Trädgårdsskötsel	22 238	5 625
Återbäring från Riksbyggen	- 58 600	- 47 100
Systematiskt brandskyddsarbete	14 863	13 122
Städning gemensamma utrymmen	23 298	268 226
Obligatoriska besiktningar	146 092	274 798
Bevakningskostnader	94 394	75 016
Snö- och halkbekämpning	20 157	19 388
Förbrukningsmateriel	71 273	58 060
Fordons- och maskinkostnader	-	1 257
Vatten	437 797	396 831
El	563 536	574 580
Uppvärmning	1 407 212	1 291 940
Sophantering och återvinning	361 987	342 308
	<u>8 312 844</u>	<u>7 281 721</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 377 839	1 073 698
Resekostnader	222	-
IT-kostnader	450	1 564
Arvode, yrkesrevisorer	17 313	16 625
Möteskostnader	35 113	38 984
Övriga förvaltningskostnader	1 273	1 800
Representation	518	-
Kontorsmateriel	4 929	15 563
Telefon och porto	8 422	7 950
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	10
Medlems- och föreningsavgifter	7 434	7 434
Köpta tjänster	1 153 712	947 473
Bankkostnader	920	920
	<u>2 608 146</u>	<u>2 112 021</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Sammanträdesarvoden	178 000	178 000
Arvode vicevärd	17 000	16 500
Övriga kostnadsersättningar	-	6 000
Föreningsvald revisor	7 000	7 000
Utbildning, förtroendevalda	720	-
Summa	<u>202 720</u>	<u>207 500</u>
Sociala kostnader	25 785	25 875
	<u>228 505</u>	<u>233 375</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

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

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	4 600	1 656
	<u>4 600</u>	<u>1 656</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från SBAB	51 084	81 510
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 740	–
Ränteintäkter från likviditetsplaceringar	–	262 713
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	119	233
Övriga ränteintäkter	–	672
	<u>52 943</u>	<u>345 128</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	3 750 341	4 407 232
	<u>3 750 341</u>	<u>4 407 232</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

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

Summa anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-58 398 392	-56 793 575
Tillkommande utgifter	- 175 000	- 150 000
Markanläggningar	- 150 000	- 125 000

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning tillkommande utgifter

Årets avskrivning markanläggningar

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	157 272 097	158 876 914
Mark	18 909 735	18 909 735
Tillkommande utgifter	50 000	75 000
Markanläggningar	75 000	100 000

Taxeringsvärden

bostäder

lokaler

Totalt taxeringsvärde

Not 12 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	- 354 606	- 325 124
	<u>- 450 205</u>	<u>- 420 723</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 29 482	- 29 482
	<u>- 29 482</u>	<u>- 29 482</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 479 687	- 450 205
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 481	58 963
Varav		
Installationer	29 481	58 963

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

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

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	7 336	17 761
Skattekonto	7 220	84 156
	<u>14 556</u>	<u>101 917</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	148 714	132 265
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 330	34 391
Övriga förutbetalda kostnader	243 212	265 754
	<u>419 256</u>	<u>432 410</u>

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	7 699 080	11 147 971
Bankmedel	1 006 730	746 730
Förvaltningskonto i Swedbank	3 342 991	2 412 694
	<u>12 048 801</u>	<u>14 307 395</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	143 323 722	144 321 771
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 980 000	- 977 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	142 343 722	143 344 771

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,15%	2020-09-21		17 200 000	20 000	17 180 000
SBAB BANK AB	1,35%	2020-01-17	19 560 000		80 000	19 480 000
SBAB BANK AB	3,05%	2019-02-15	8 395 000		60 000	8 335 000
STADSHYPOTEK	4,31%	2016-09-30	17 398 049		17 398 049	
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,97%	2018-09-11	16 171 866		40 000	16 131 866
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,51%	2021-11-25	20 615 009		80 000	20 535 009
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,90%	2019-08-23	26 298 847		100 000	26 198 847
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,92%	2017-09-25	11 658 000		120 000	11 538 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,72%	2018-06-27	24 225 000		300 000	23 925 000
			144 321 771	17 200 000	18 198 049	143 323 722

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 980 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 920 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 139 403 722 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	86 555	88 058
	86 555	88 058

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna sociala avgifter	25 785	49 351
Upplupna räntekostnader	297 717	393 998
Upplupna elkostnader	48 838	50 357
Upplupna värmekostnader	203 917	192 467
Upplupna kostnader för renhållning	27 704	4 809
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	178 000	178 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 151 155	1 116 966
	1 954 116	2 006 948

Ställda säkerheter och eventalförplikelser

Ställda säkerheter

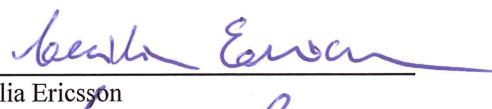
Fastighetsinteckning	220 310 317	220 310 317
Summa ställda panter	220 310 317	220 310 317

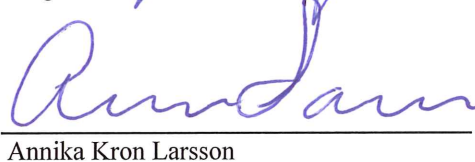
Malmö 2017-03-14



Rolf Jönsson

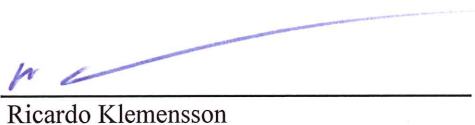

Jan Aurell


Birgitta Gunnarsson



Cecilia Ericsson

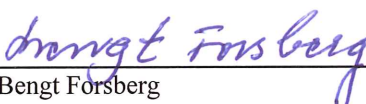

Annika Kron Larsson


Kaare Hansson


Ricardo Klemensson

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{29/3-17}


KPMG AB


Bengt Forsberg
Revisor

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stallmästaren för år 2016. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-16 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden



Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stallmästaren för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse 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

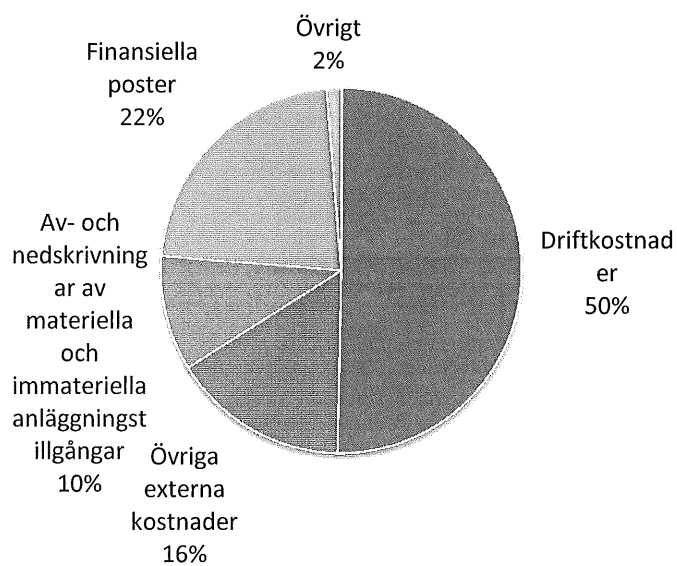
KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

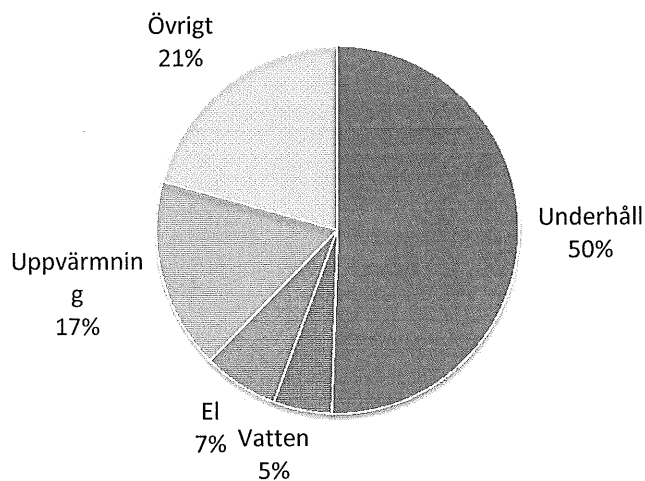
Bengt Forsberg
Lekmannarevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	8 312 844	7 281 721
Övriga externa kostnader	2 608 146	2 112 021
Personalkostnader	228 505	233 375
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 684 299	1 684 299
Finansiella poster	3 692 798	4 060 448
Summa kostnader	16 526 592	15 371 864



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	381 459	553 265
Underhåll	4 230 394	2 874 565
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	347 436	337 011
Försäkringspremier	132 715	120 705
Kabel- och digital-TV	116 592	122 124
Trädgårdsskötsel	22 238	5 625
Återbäring från Riksbyggen	- 58 600	- 47 100
Systematiskt brandskyddsarbete	14 863	13 122
Städning gemensamma utrymmen	23 298	268 226
Obligatoriska besiktningar	146 092	274 798
Bevakningskostnader	94 394	75 016
Snö- och halkbekämpning	20 157	19 388
Förbrukningsmateriel	71 273	58 060
Fordons- och maskinkostnader	0	1 257
Vatten	437 797	396 831
El	563 536	574 580
Uppvärmning	1 407 212	1 291 940
Sophantering och återvinning	361 987	342 308
Summa driftkostnader	8 312 844	7 281 721



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2016

2015

BOA (kvm):

15809

15809

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	24	35
Underhåll	268	182
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	21
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och digital-TV	7	8
Trädgårdsskötsel	1	0
Återbäring från Riksbyggen	-4	-3
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Städning gemensamma utrymmen	1	17
Obligatoriska besiktningar	9	17
Bevakningskostnader	6	5
Snö- och halkbekämpning	1	1
Förbrukningsmateriel	5	4
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	28	25
El	36	36
Uppvärmning	89	82
Sophantering och återvinning	23	22
Summa driftkostnader	526	461

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 790 577	-607 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 684 299	1 684 299
	-106 278	1 076 758
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-106 278	1 076 758
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-146 945	-1 225 426
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 007 322	2 015 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 260 545	1 866 496
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-32 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-32 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-998 049	-977 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-998 049	-977 000
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	14 307 395	13 449 899
Likvida medel vid årets slut	12 048 801	14 307 395
(se och Not 16)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 STALLMÄSTAREN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF STALLMÄSTAREN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se