

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Stallmästaren
Org nr: 716407-1644



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.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12
Revisionsberättelse	



Verksamhetsberättelse för Brf Stallmästaren år 2017

I fjol fick vi igång vår hemsida på allvar. Nyheter och information kommer i ett jämnt flöde. Kommunikationen kan gå åt andra hållet också. Flera av våra boende har kontaktat styrelsen på detta sätt. Det har fungerat bra och styrelsen uppskattar snabb och rak kommunikation.

Vi kan också glädja oss åt utökad social samvaro. I somras anordnades en loppis på innergården med gott resultat. Vi har startat en Canastagrupp och en läsecirkel med flitigt deltagande. Vi har sedan tidigare en livaktig bridgeförening.

Även i fjol bytte vi ut hissar. Fågelbacksgatan 6 D, 6 E och 6 G fick nya hissar. Efter den besvärliga byggperioden på ca. 3 veckor är de boende mycket nöjda.

I år byter vi ut hissar i Fågelbacksgatan 4 B samt i Krutmeijersgatan 3 och 5. Nästa år byter vi ut hissarna i Krutmeijersgatan 7 och i Edward Lindahls gatan 9. Därefter är vi klara med detta stora och kostsamma projekt. Den sammanlagda kostnaden för hissbytena uppgår till 10 miljoner. Vi klarar detta med vår löpande ekonomi utan att vare sig uppta nya lån eller höja månadsavgiften.

Pizzerian fick ny ägare i fjol. Vi hälsar den nye krögaren Amjed Alhaidar välkommen och tackar tidigare innehavarna Maria och Jerzy för lång och trogen tjänst vid pizzaugnen. Vi har redan kunnat konstatera att pizzorna är lika goda som tidigare och att dryckessortimentet är intakt.

Under 2017 hade vi OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i alla våra hyreslokaler.

Under 2017 omsattes ett lån på 11 miljoner till betydligt lägre ränta. I år har vi 2 lån på sammanlagt 40 miljoner som skall omsättas. Vi har gott hopp om att även dessa lån kan omsättas till lägre räntor.

Styrelsen arbetar med nya projekt. Till stämman 2018 lämnas förslag på gemensam el. En modell som innebär minskade driftskostnader för de boende. Vi undersöker också intresset för laddstolpar till elbilar i garaget.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att föreningens ekonomi är god. Styrelsen ser fram emot kommande år med tillförsikt.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stallmästaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 772 545 kr

I resultatet ingår avskrivningar med 1 684 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 598 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
	48	79	38	12		177

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	4	110	8

Total tomtarea: 10 710 m²

Total bostadsarea: 15 809 m²

Total lokalarea: 1 344 m²

Taxeringsvärde 2017 302 300 000 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

Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Städ
Envac Scandinavia AB	Sopsugsanläggning
Canal Digital Kabel TV AB	Kabel-TV
Schindler 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 598 tkr och planerat underhåll för 3 301 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 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 26 734 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 673 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 700 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Värmesystem	2014	
Tak	2014	
Lekplats	2014	
Portar	2014	
Tvättstugor	2014	
Gemensamma utrymmen	2014	
Lokaler	2015	
Gemensamma utrymmen	2015	
Värmesystem	2015	
Tvättstugeutrustning	2015	
Ventilation	2015	
Hiss	2015	
Bostäder	2016	
Tvättstugeutrustning	2016	
Hiss	2016	
VVS	2016	
Markytor	2016	
Garage och P-platser	2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	148
Hissar	3 106
Huskropp utvändigt	7
Markytor	41

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Jönsson	Ordförande		2018
Kaare Hansson	Vice ordförande		2019
Birgitta Gunnarsson	Sekreterare		2018
Cecilia Ericsson	Ledamot		2019
Christer Asthage	Ledamot		2018
Annika Kron Larsson	Ledamot		2019
Marie Karlefeldt	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Östman		2018
Torsten Pamp		2018
Kjell Isberg	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Bengt Forsberg Malmö KPMG	Föreningrevisor Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Inger Svensson	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Kerstin Lindgren Lene Rix Urban Eriksson	Sammanställande

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 250.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 250.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

2

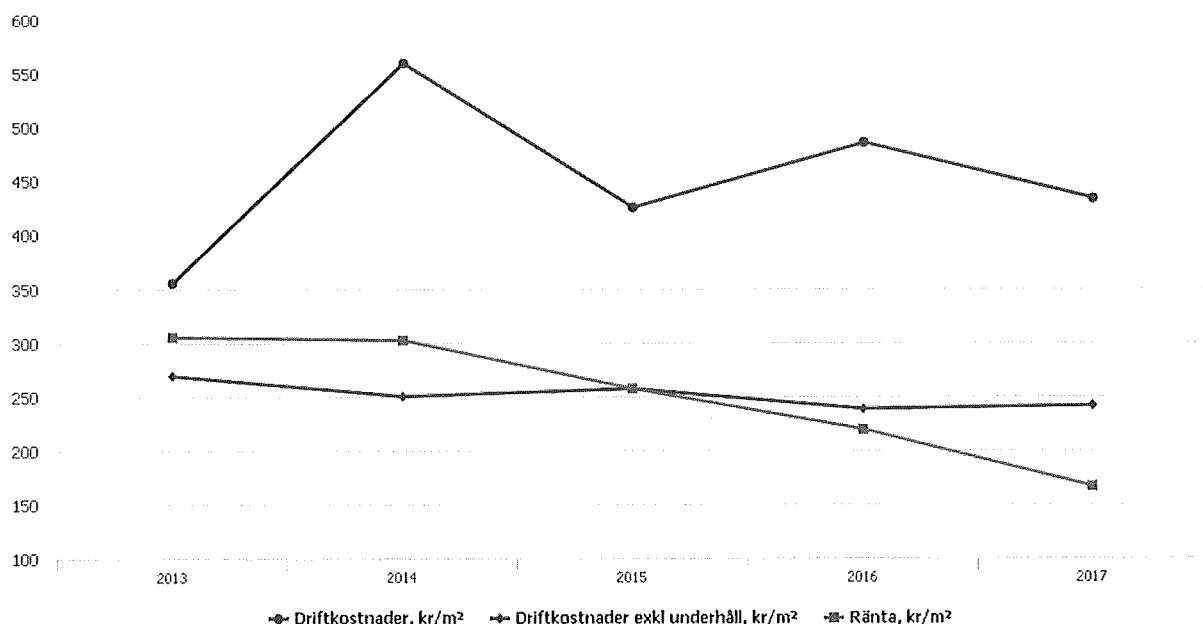
Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den sänktes med 2,6 % och bränsleavgifterna höjdes med 15,2%

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	14 701	14 674	14 675	14 590	14 398
Årets resultat	-25	-1 791	-608	-4 001	-392
Resultat exklusive avskrivningar	1 659	-106	1 077	-2 317	1 201
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 133	-2 806	-1 623	-5 017	201
Avsättning till underhållsfond kr/m²	157	157	157	157	58
Balansomslutning	188 466	189 117	192 913	193 420	198 683
Soliditet %	23	23	23	23	25
Likviditet %	454	341	314	511	643
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	672	672	672	672	690
Bränsletillägg, kr/m²	104	104	104	104	90
Driftkostnader, kr/m²	433	485	425	559	355
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	241	238	257	250	269
Ränta, kr/m²	166	219	257	302	305
Underhållsfond, kr/m²	488	524	613	623	774
Lån, kr/m²	8 297	8 356	8 414	8 471	8 544

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhålls-fond	Balanser at resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 511 038	0	0	8 985 803	7 337 883	-1 790 577
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 790 577	1 790 577
Reservering underhållsfond				2 700 000	-2 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 301 400	3 301 400	
Årets resultat						-86 063
Vid årets slut	28 511 038	0	0	8 384 403	6 148 706	-24 801

Resultatdisposition

Balanserat resultat	5 547 306
Årets resultat	-24 801
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 301 400
Summa	6 123 906

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättnings till underhållsfonden	2 700 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	-3 301 400
Att balansera i ny räkning	5 461 244

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 701 069	14 674 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 381	61 963
Summa rörelseintäkter		14 791 451	14 736 015
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 436 744	-8 312 844
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 650 082	-2 608 146
Personalkostnader	Not 6	-233 869	-228 505
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 684 298	-1 684 299
Summa rörelsekostnader		-12 004 992	-12 833 794
Rörelseresultat		2 786 458	1 902 221
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 600	4 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30 634	52 943
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-2 846 493	-3 750 341
Summa finansiella poster		-2 811 259	-3 692 798
Resultat efter finansiella poster		-24 801	-1 790 577
Årets resultat		-24 801	-1 790 577

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	174 652 015	176 306 832
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	29 481
Summa materiella anläggningstillgångar		174 652 015	176 336 313
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		174 702 015	176 386 313
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 847	248 254
Övriga fordringar	Not 15	7 223	14 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	698 012	419 256
Summa kortfristiga fordringar		707 082	682 066
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	13 117 710	12 048 801
Summa kassa och bank		13 117 710	12 048 801
Summa omsättningstillgångar		13 824 792	12 730 867
Summa Tillgångar		188 526 807	189 117 180

2

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	28 511 038	28 511 038
Fond för yttre underhåll	8 384 403	8 985 803
Summa bundet eget kapital	36 895 441	37 496 841
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 148 706	7 337 883
Årets resultat	-24 801	-1 790 577
Summa fritt eget kapital	6 123 906	5 547 306
Summa eget kapital	43 019 347	43 044 148
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	141 633 722
Summa långfristiga skulder	141 633 722	142 343 722
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder kreditinstitut	Not 18	845 000
Leverantörsskulder	Not 19	1 447 182
Skatteskulder	Not 20	983
Övriga skulder	Not 21	86 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 494 018
Summa kortfristiga skulder	3 873 738	3 729 310
Summa Eget kapital och Skulder	188 526 807	189 117 180

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 622 441	10 622 466
Hyror, bostäder	1 400	0
Hyror, lokaler	1 832 527	1 807 461
Hyror, garage	594 300	589 050
Hyror, p-platser	14 550	14 400
Hyror, övriga	3 750	4 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 800	-2 850
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 100	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 639 001	1 639 025
Summa nettoomsättning	14 701 069	14 674 052

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga avgifter	2 010	6 720
Övriga ersättningar	77 558	51 900
Fakturerade kostnader	360	900
Övriga sidointäkter	0	600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-18
Övriga rörelseintäkter	10 464	1 861
Summa övriga rörelseintäkter	90 381	61 963

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-3 301 405	-4 230 394
Reparationer	-598 403	-381 459
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-355 755	-347 436
Försäkringspremier	-148 714	-132 715
Kabel- och digital-TV	-125 540	-116 592
Återbäring från Riksbyggen	31 300	58 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 969	-14 863
Sotning	-689	0
Obligatoriska besiktningar	-16 802	-146 092
Bevakningskostnader	-79 480	-94 394
Snö- och halkbekämpning	-17 063	-20 157
Förbrukningsinventarier	-44 733	-71 273
Vatten	-414 626	-437 797
Fastighetsel	-580 514	-563 536
Uppvärmning	-1 439 186	-1 407 212
Sophantering och återvinning	-322 857	-361 987
Förvaltningsarvode drift	-7 308	-45 536
Summa driftkostnader	-7 436 744	-8 312 844

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 450 789	-1 377 839
Resekostnader	0	-222
IT-kostnader	0	-450
Arvode, yrkesrevisor	-18 249	-17 313
Övriga förvaltningskostnader	-32 841	-36 386
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 696	0
Representation	0	-518
Kontorsmateriel	0	-4 929
Telefon och porto	0	-8 422
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 434	-7 434
Konsultarvoden	-15 913	0
Bankkostnader	-1 432	-920
Övriga externa kostnader	-1 105 721	-1 153 712
Summa övriga externa kostnader	-2 650 082	-2 608 146

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Sammanträdesarvoden	-178 000	-178 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 250	-24 000
Övriga kostnadsersättningar	-7 000	0
Övriga personalkostnader	-3 195	-720
Sociala kostnader	-34 424	-25 785
Summa personalkostnader	-233 869	-228 505

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 604 817	-1 604 817
Avskrivning Markanläggningar	-25 000	-25 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-25 000	-25 000
Avskrivning Installationer	-29 481	-29 482
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 684 298	-1 684 299

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	4 600
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 600	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 600	4 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 740
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 631	51 084
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	119
Övriga ränteintäkter	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 634	52 943

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 846 493	-3 750 341
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 846 493	-3 750 341

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
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
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-60 003 209	-58 398 392
Tillkommande utgifter	-200 000	-175 000
Markanläggningar	-175 000	-150 000
	- 60 378 209	- 58 723 392
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 604 817	-1 604 817
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-25 000	-25 000
Årets avskrivning markanläggningar	-25 000	-25 000
	-1 654 817	-1 654 817
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-62 033 026	-60 378 209
 Restvärde enligt plan vid årets slut	174 652 015	176 306 832
Varav		
Byggnader	155 667 280	157 272 097
Mark	18 909 735	18 909 735
Tillkommande utgifter	25 000	50 000
Markanläggningar	50 000	75 000
 Taxeringsvärden		
Byggnader	178 600 000	178 600 000
Mark	123 700 000	123 700 000
Totalt taxeringsvärde	302 300 000	302 300 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	95 599	95 599
Installationer	413 569	413 569
	509 168	509 168
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	509 168	509 168

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-95 599	-95 599
Installationer	-384 088	-354 606
	- 479 687	- 450 205

Årets avskrivningar

Installationer	-29 481	-29 482
	- 29 481	- 29 482

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 509 168	- 450 206
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	0	29 481
---	----------	---------------

Varav

Installationer	0	29 481
----------------	---	--------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	50 000	50 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	50 000	50 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	487	0
Kundfordringar	1 360	248 254
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 847	248 254

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	7 336
Skattekonto	7 223	7 220
Summa övriga fordringar	7 223	14 556

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	156 155	148 714
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 330	27 330
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	514 527	243 212
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	698 012	419 256

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	8 762 692	8 705 810
Transaktionskonto	4 293 757	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	3 342 991
Summa kassa och bank	13 056 449	12 048 801

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	142 478 722	143 323 722
Långfristig skuld inkl. kort del vid årets slut	142 478 722	143 323 722

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,72 %	2018-06-27	23 925 000,00	0,00	300 000,00	23 625 000,00
SWEDBANK	0,97 %	2018-09-11	16 131 866,00	0,00	40 000,00	16 091 866,00
SBAB	3,05%	2019-02-14	8 335 000,00	0,00	60 000,00	8 275 000,00
SWEDBANK	1,90%	2019-08-23	26 198 847,00	0,00	100 000,00	26 098 847,00
SBAB	1,35%	2020-01-17	19 480 000,00	0,00	80 000,00	19 400 000,00
SBAB	1,15%	2020-09-21	17 180 000,00	0,00	80 000,00	17 100 000,00
SWEDBANK	1,51%	2021-11-25	20 535 009,00	0,00	80 000,00	20 455 009,00
SWEDBANK	1,56%	2022-08-25	11 538 000,00	0,00	105 000,00	11 433 000,00
Summa			143 323 722,00	0,00	845 000,00	142 478 722,0

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 845 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.



Not 19 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	1 447 182	708 639
Summa leverantörsskulder	1 447 182	708 639

Not 20 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	983	0
Summa skatteskulder	983	0

Not 21 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	86 555	86 555
Summa övriga skulder	86 555	86 555

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 886	25 785
Upplupna räntekostnader	242 719	297 717
Upplupna elkostnader	0	48 838
Upplupna värmekostnader	0	203 917
Upplupna kostnader för renhållning	0	27 704
Upplupna revisionsarvoden	15 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	178 000	178 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 036 413	1 151 155
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 494 018	1 954 116

Not 23 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	257 798 317	220 310 317


Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

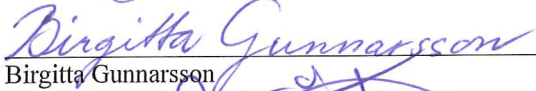
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2018- 03-27



Rolf Jönsson



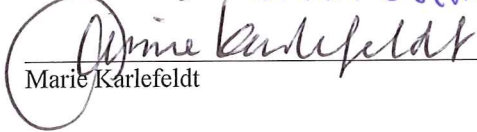
Birgitta Gunnarsson



Christer Asthage



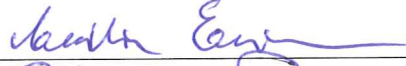
Bertil Östman



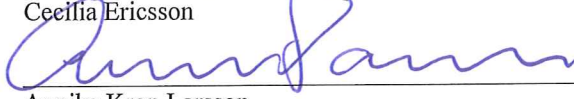
Marie Karlefeldt



Kaare Hansson



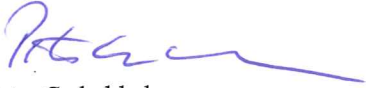
Cecilia Ericsson



Annika Kron Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 04-03

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Bengt Forsberg
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 2017.

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 2017 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.

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 Den förtroendevalda revisorns 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 upplyser, 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 revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Stallmästaren för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 förtlöpande 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 tryggande 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 stadgar.

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 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 revisorsbedömning 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

3/4-18

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Bengt Forsberg
Förtroendevald revisor

