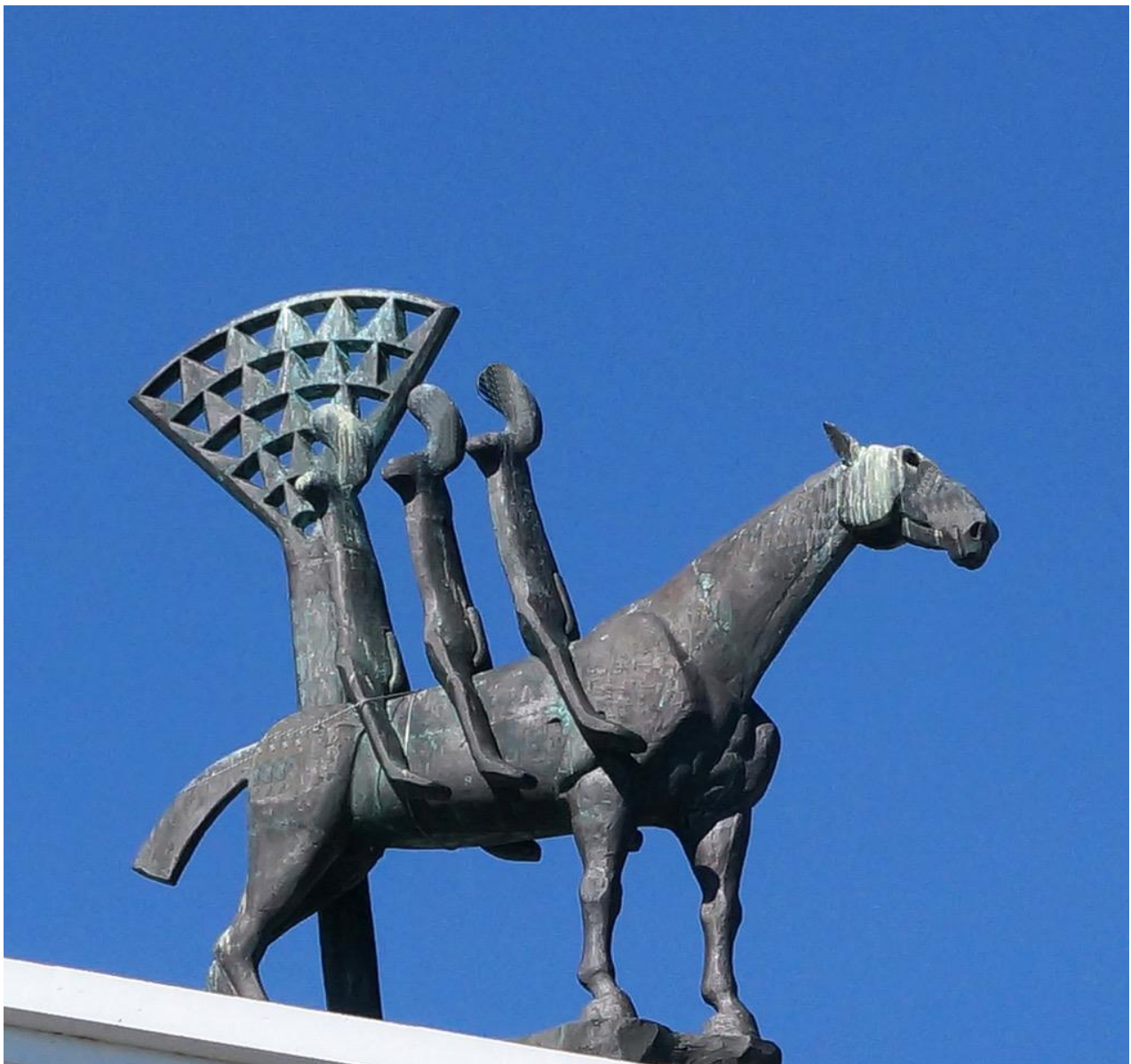

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stallmästaren
Org. nr: 716407-1644



Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse för Stallmästaren år 2021

Livet på Stallmästaren har trist nog även detta år präglats av pandemin. Trots att vi även i år fick genomföra årsstämman med poströstning så var engagemanget högt med många deltagande medlemmar. Det resulterade bland annat i ett beslut om att införa ett nytt inpasseringssystem på hela fastigheten. I samband med styrelsens konstituering så fick vi också ett skifte på ordförandeposten då Bertil Östman blev ny ordförande och Kaare Hansson vice ordförande.

Vi har slutfört belysningsprojektet genom att även utebelysningen har fått nya ljuskällor och stolpar och pollare har målats om.

Styrelsen har reviderat parkeringsreglerna. Vi har infört platser för lådcyklar i garaget. I syfte att minska trängseln för cyklar i garaget har vi genomfört rensning och kompletterat med fler cykelställ på gården.

Vi har omsatt lån på sammanlagt 20 miljoner kronor till lägre räntor och samtidigt gjort en extra amortering på 5 miljoner kronor. Detta innebär att vår ekonomi fortsatt är god och vi har kunnat vidmakthålla ett bra underhåll kombinerat med nya projekt, utan att höja månadsavgiften. Under 2022 kommer vi att omförhandlas lån på sammanlagt 30 miljoner.

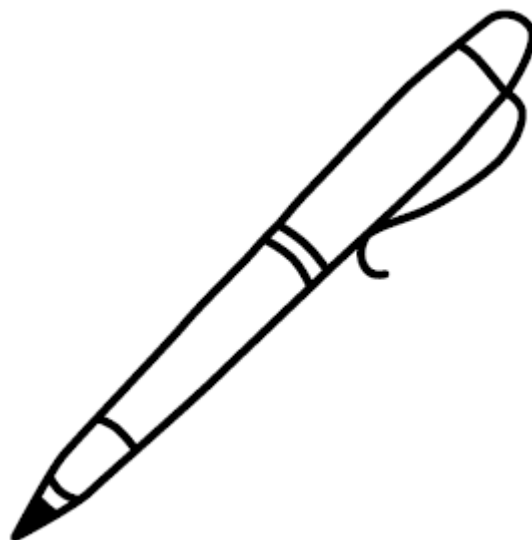
Vi har under året fått nya hyresgäster då både glassfabriken och frisörsalongen bytt ägare.

Under året har 20 lägenheter överlåtits till nya ägare i form av försäljningar. Vi kan konstatera prisbilden kraftigt har höjts vilket tyder på att vår förening och fastighet är attraktiv för köparna.

Våra soprum kommer under våren att fräschas upp samt omorganiseras för att på ett bättre sätt möta vår ökande sopsortering.

Vi kommer också att upprusta våra gästlägenheter med nya golv samt modernisering av inventarierna.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att föreningens ekonomi är god. Styrelsen ser med tillförsikt fram emot 2022.



Innehållsförteckning

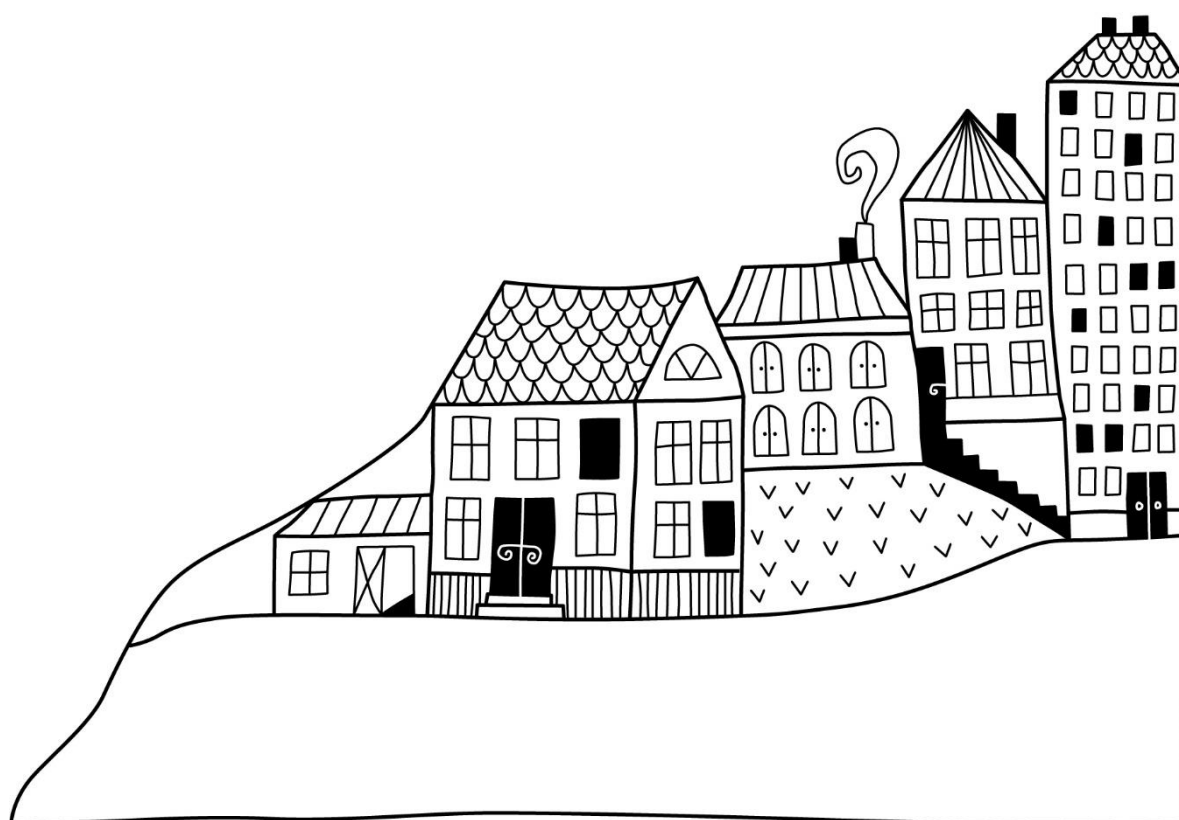
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stallmästaren får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö stad.

Årets resultat är i nivå med resultatet föregående år. Kassaflödet är negativt pga. en punktamortering som gjorts under året.

Årets räntekostnader har minskat med ca 112 tkr, bl.a. pga. punktamorteringen föreningen gjort. Underhållskostnaderna har minskat med ca 315 tkr och reparationskostnaderna har ökat med 149 tkr. De taxebundna kostnaderna har ökat med 59 tkr.

Föreningen har under året utfört obligatorisk ventilationskontroll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 73% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som ska omförhandlas, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt gällande redovisningsprinciper vilket påverkar likviditeten i procent negativt. Likviditeten i procent är ett nyckeltal som visar på föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Men i och med att lånen inte ska betalas i sin helhet så påverkar det inte den verkliga kortsiktiga betalningsförmågan.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) vid årets slut är 327%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 670 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 707 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	10 710 m ²
Total bostadsarea	15 809 m ²
Total lokalarea	1 344 m ²

Årets taxeringsvärde	365 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	365 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 379 tkr och planerat underhåll för 1 999 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 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 145 385 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 846 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 181 tkr.

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

Tidigare utfört underhåll och investeringar

Beskrivning	År
Värmesystem / Tak / Lekplats / Portar / Tvättstugor / Gemensamma utrymmen	2014
Lokaler / Gemensamma utrymmen / Värmesystem / Tvättstugeutrustning / Ventilation/Hiss	2015
Bostäder/ Tvättstugeutrustning / Hiss / VVS / Markytor / Garage och P-platser	2016
Hissar	2017
Plattor i trapphus / Hissar / Markytor	2018
Gemensam EL (IMD)	2018
Tvätt utrustning / Hissar och övriga installationer / Markytor /	2019
18 stycken Laddstolpar	2019
Elinstallationer / Huskropp utvändigt / Markytor	2020
Rörelsestyrd belysning	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	139 359
Gemensamma utrymmen	382 058
Installationer	654 213
Huskropp utvändigt	292 411
Markytor	81 375
Garage och p-platser	289 932
Övrigt	159 446

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bertil Östman	Ordförande	2022
Annika Kron Larsson	Sekreterare	2023
Kaare Hansson	Vice ordförande	2023
Anders Lundqvist	Ledamot	2023
Torsten Pamp	Ledamot	2022
Helen Möller	Ledamot	2022
Marcus Hedenskog	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Aurell	Suppleant	2022
Kaj Johansson	Suppleant	2022
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2022
Bengt Forsberg	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Janja Lalic	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Lindgren	2022
Lene Rix	2022
Urban Eriksson	2022

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 251 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 253 personer.

Efter att ha antagit budgeten för 2022 beslutade styrelsen att lämna avgifterna oförändrade.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m²/år.

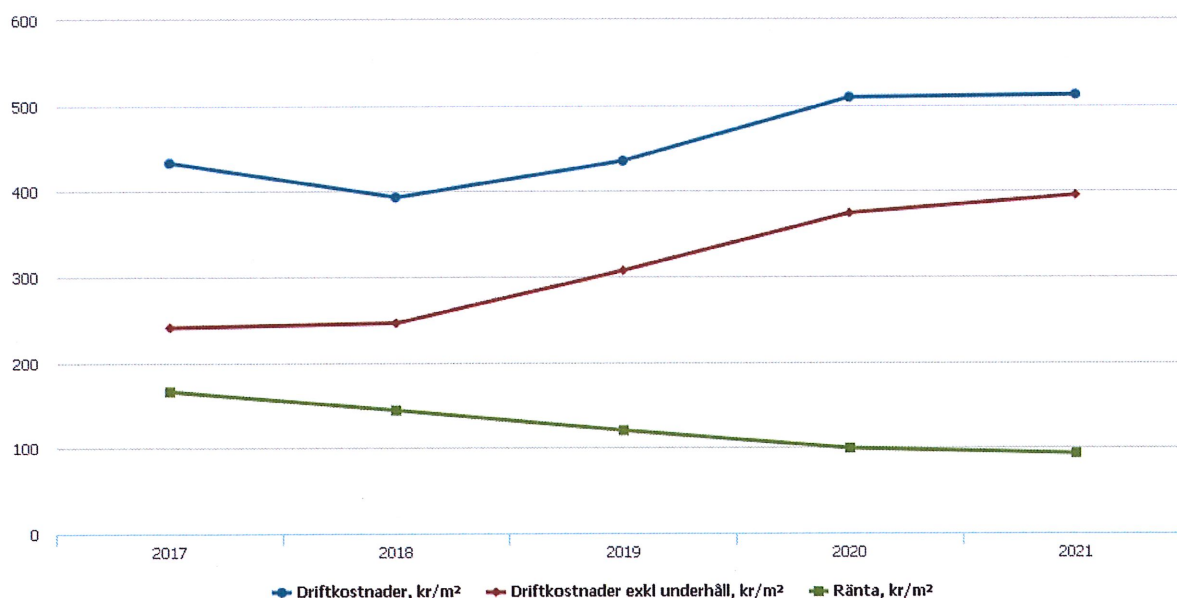
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	14 895	14 998	14 898	14 733	14 701
Årets resultat	36	22	842	1 169	-25
Resultat exkl. avskrivningar	1 707	1 693	2 537	2 890	1 598
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 474	-1 007	-162	190	-1 102
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	244	157	157	157	157
Balansomslutning	183 574	187 817	188 339	188 105	188 466
Kassaflöde, indirekt metod	-3 042	638	2 221	680	1 069
Soliditet %	25	24	24	23	23
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	19	73	551	490	454
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	327	*	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	672	672	672	672	672
Bränsletillägg, kr/m ²	85	85	85	104	104
Driftkostnader, kr/m ²	512	509**	435**	393	433
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	395	374**	307**	246	241
Ränta, kr/m ²	93	99	120	144	166
Underhållsfond, kr/m ²	680	552	529	500	488
Lån, kr/m ²	7 844	8 183	8 220	8 263	8 297

*Nyckeltal fanns ej tidigare år

** Införandet av gemensam el och kollektivanslutning för Bredband & TV bidrar till stor del av denna uppgång.



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 511 038	9 473 373	7 046 696	22 412
Disposition enl. årsstämmobeslut			22 412	-22 412
Reservering underhållsfond		4 181 000	-4 181 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 998 794	1 998 794	
Årets resultat				36 271
Vid årets slut	28 511 038	11 655 579	4 886 902	36 271

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 069 108
Årets resultat	36 271
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 181 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 998 794
Summa	4 923 172

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 923 172
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 894 559	14 997 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	145 857	275 764
Summa rörelseintäkter		15 040 416	15 273 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 777 923	-8 736 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 743 386	-2 919 999
Personalkostnader	Not 6	-256 503	-244 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 670 375	-1 670 375
Summa rörelsekostnader		-13 448 187	-13 572 050
Rörelseresultat		1 592 229	1 701 509
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 600	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 413	26 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 593 971	-1 705 591
Summa finansiella poster		-1 555 958	-1 679 097
Resultat efter finansiella poster		36 271	22 412
Årets resultat		36 271	22 412

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	168 158 714	169 763 209
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	395 280	461 160
Summa materiella anläggningstillgångar		168 553 994	170 224 369
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 13	265 500	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		265 500	100 000
Summa anläggningstillgångar		168 819 494	170 324 369
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	7 185	24 151
Övriga fordringar	Not 15	13 634	7 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 118 635	804 881
Summa kortfristiga fordringar		1 139 454	836 255
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	13 614 827	16 656 846
Summa kassa och bank		13 614 827	16 656 846
Summa omsättningstillgångar		14 754 281	17 493 101
Summa tillgångar		183 573 776	187 817 470

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 511 038	28 511 038
Fond för yttre underhåll		11 655 580	9 473 373
Summa bundet eget kapital		40 166 618	37 984 411
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 886 902	7 046 696
Årets resultat		36 271	22 412
Summa fritt eget kapital		4 923 172	7 069 108
Summa eget kapital		45 089 790	45 053 519
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	103 697 500	118 920 500
Summa långfristiga skulder		103 697 500	118 920 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 853 000	21 435 009
Leverantörsskulder	Not 19	1 374 283	783 541
Skatteskulder	Not 20	28 532	28 161
Övriga skulder	Not 21	79 275	-71 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 451 396	1 668 594
Summa kortfristiga skulder		34 786 486	23 843 451
Summa eget kapital och skulder		183 573 776	187 817 470

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	36 271	22 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 670 375	1 670 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 706 645	1 692 787
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-303 199	-510 470
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 525 043	90 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 928 490	1 273 273
Investeringsverksamheten		
Ökning av andelar i Riksbyggen	-165 500	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-165 500	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-5 805 009	-635 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 805 009	-635 000
Årets kassaflöde	-3 042 019	638 273
Likvidamedel vid årets början	16 656 847	16 018 574
Likvidamedel vid årets slut	13 614 827	16 656 847

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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	3–5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 618 128	10 622 424
Hyror, bostäder	0	9 600
Hyror, lokaler	1 956 675	1 940 952
Hyror, garage	601 800	598 500
Hyror, p-platser	14 400	14 400
Hyror, övriga	6 000	1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 100	-2 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 550	-4 703
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 350	-4 340
Rabatter	-81 847	-14 130
Bränsleavgifter, bostäder	1 343 490	1 344 000
Elavgifter	462 913	492 292
Summa nettoomsättning	14 894 559	14 997 795

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar (<i>pant-och överlåtelseintäkter samt övernattningslght</i>)	109 953	69 787
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-26	-3
Övriga rörelseintäkter	6 202	1 500
Försäkringsersättningar	29 728	203 760
Summa övriga rörelseintäkter	145 857	275 764

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 998 794	-2 314 065
Reparationer	-1 378 600	-1 230 076
Fastighetsavgift	-388 243	-382 933
Försäkringspremier	-210 312	-183 678
Kabel- och digital-TV	-595 116	-592 790
Återbäring från Riksbyggen	19 400	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 427	-61 973
Serviceavtal	-44 835	-114 234
Obligatoriska besiktningar	-332 336	-28 563
Bevakningskostnader	-97 792	-112 533
Snö- och halkbekämpning	-74 153	-31 119
Statuskontroll	-756	0
Förbrukningsinventarier	-79 034	-214 945
Fordons- och maskinkostnader	-1 065	0
Vatten	-518 590	-463 537
Fastighetsel	-913 268	-1 230 304
Uppvärmning	-1 689 983	-1 385 132
Sophantering och återvinning	-386 581	-370 207
Förvaltningsarvode drift (<i>fastighetsskötsel</i>)	-62 438	-20 819
Summa driftskostnader	-8 777 923	-8 736 908

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Studieverksamhet	-33 123	0
Förvaltningsarvode administration	-1 754 375	-1 720 005
Hyra inventarier & verktyg	-801 285	0
IT-kostnader	-3 221	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-19 875
Övriga förvaltningskostnader	-23 330	-20 782
Kreditupplysningar	-6 911	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 875	-26 406
Representation	-12 774	0
Kontorsmateriel	-2 944	-12 750
Telefon och porto	-5 196	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 041	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 434	-7 434
Konsultarvoden	-28 595	-34 355
Bankkostnader	-1 152	-870
Övriga externa kostnader	-131	-1 075 948
Summa övriga externa kostnader	-2 743 386	-2 919 999

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-4 641	0
Styrelsearvoden	-204 600	-200 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 000	-19 000
Pensionskostnader	-198	0
Övriga personalkostnader	-900	0
Sociala kostnader	-27 164	-25 369
Summa personalkostnader	-256 503	-244 769

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 604 495	-1 604 495
Avskrivning Installationer	-65 880	-65 880
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 670 375	-1 670 375

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 600	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 600	0

**Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne*

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 321	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	26 242
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 092	252
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 413	26 494

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 593 971	-1 705 591
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 593 971	-1 705 591

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	217 275 306	217 275 306
Mark	18 909 735	18 909 735
Tillkommande utgifter	250 000	250 000
Markanläggning	250 000	250 000
	236 685 041	236 685 041
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	236 685 041	236 685 041
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-64 817 338	-63 212 843
Tillkommande utgifter	-250 000	-250 000
Markanläggningar	-250 000	-225 000
	-65 317 338	-63 687 843
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 604 495	-1 604 495
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-25 000	-25 000
	-1 629 495	-1 629 495
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-66 946 833	-65 317 338
Restvärde enligt plan vid årets slut	169 763 209	171 367 703
Varav		
Byggnader	150 853 474	152 457 968
Mark	18 909 735	18 909 735
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	352 000 000	352 000 000
Lokaler	13 000 000	13 000 000
	365 000 000	365 000 000
Totalt taxeringsvärde	365 000 000	365 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>204 800 000</i>	<i>204 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>160 200 000</i>	<i>160 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	95 599	95 599
Installationer	1 072 369	1 072 369
	1 167 968	1 167 968
Årets anskaffningar		
Installationer		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 167 968	1 167 968
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-95 599	-95 599
Installationer	-545 329	-479 449
	-640 928	-575 048
Årets avskrivningar		
Installationer	-65 880	-65 880
	-65 880	-65 880
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	461 160	527 040
Varav		
Installationer	461 160	527 040

Not 13 Andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar Riksbyggen	265 500	100 000
Summa andelar i intresseföretag	265 500	100 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 185	24 151
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 185	24 151

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 631	7 223
Momsfordringar	10 003	0
Summa övriga fordringar	13 634	7 223

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	217 046	210 312
Förutbetalda driftkostnader	22 465	10 259
Förutbetalt förvaltningsarvode	449 058	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	143 153	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 440	145 717
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 162	438 594
Förutbetalda leasingavgifter	269 311	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 118 635	804 881

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	10 371 406	10 265 510
Transaktionskonto	3 243 421	6 391 336
Summa kassa och bank	13 614 827	16 656 846

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	134 550 500	140 355 509
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 273 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-580 000	-21 435 009
Långfristig skuld vid årets slut	98 472 491	118 920 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,56%	2022-08-25	11 253 000	0	60 000	11 193 000
SBAB	0,40%	2022-01-18	19 160 000	0	80 000	19 080 000
SWEDBANK	1,47%	2023-05-25	23 025 000	0	200 000	22 825 000
SWEDBANK	1,68%	2024-08-23	15 920 000	0	40 000	15 880 000
SWEDBANK	0,72%	2024-10-25	20 215 009	0	5 235 009	14 980 000
SWEDBANK	0,80%	2025-06-18	25 812 500	0	50 000	25 762 500
SBAB	0,91%	2026-08-14	24 970 000	0	140 000	24 830 000
Summa			140 355 509	0	5 805 009	134 550 500

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 30 273 000 kr omförhandlas och 580 000 kr amorteras varför totalt 30 853 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 103 697 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	1 347 293	783 541
Ej reskontraförda leverantörsskulder	26 990	0
Summa leverantörsskulder	1 374 283	783 541

Not 20 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	28 532	28 161
Summa skatteskulder	28 532	28 161

Not 21 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lån under betalning	0	-211 526
Medlemmarnas reparationsfonder	78 825	78 825
Skuld för moms	0	55 686
Clearing	450	5 161
Summa övriga skulder	79 275	-71 854

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	242 237	268 138
Upplupna driftskostnader	31 185	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	335 414	0
Upplupna elkostnader	101 164	0
Upplupna värmekostnader	268 900	264 519
Upplupna kostnader för renhållning	28 879	25 453
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	325 132	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 118 485	1 110 484
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 451 396	1 668 594

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	220 310 617	220 310 617

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

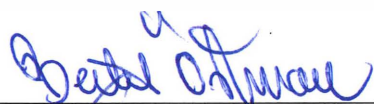
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2022-04-01

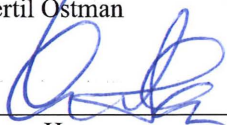
Ort och datum



Bertil Östman



Annika Kron Larsson



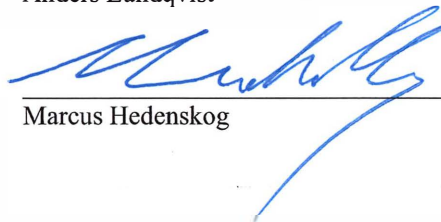
Kaare Hansson



Anders Lundqvist



Helen Möller



Marcus Hedenskog



Torsten Pamp

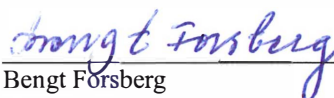
Vår revisionsberättelse har lämnats

2022-04-04

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Bengt Forsberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallmästaren för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallmästaren för år 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2022-04-04

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Bengt Forsberg
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller i stället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallmästaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stallmästaren i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

