

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Stallmästaren
Org nr: 716407-1644



Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse för Stallmästaren år 2022

Stallmästaren kunde återigen genomföra ett traditionellt årsmöte efter ett antal år präglade av pandemin.

Under 2022 har vi slutfört vår uppgradering av soprummen som nu blivit fräscha och mer ändamålsenliga.

Våra gästlägenheter har renoverats och fått nya möbler.

Entrén till vår frisör och restaurang, lokalen för mindre verksamhet och glasscafét har också renoverats. Dessa olika åtgärder var nödvändiga efter många års slitage.

Våra skyddsrum har inventerats samt kompletterats med nödvändig materiel.

Vår utredning avseende dränering av fastigheten visade på brister. Vi har därför under året, för att förebygga vattenskador, uppgraderat systemet och bytt ut ett stort antal dräneringspumpar.

Energifrågor har haft extra fokus under året inte minst kopplat till de prishöjningar som skett på elhandel och fjärrvärme. Under senhösten startade vi ett energiprojekt tillsammans med ett teknikföretag som är experter på energioptimering av hyreshus. Detta projekt görs också utifrån ett komfortperspektiv eftersom vi vet att värmen i våra lägenheter varierar beroende på huskropp och placering. Projektet ska ge oss ett bra planeringsunderlag för både kortsiktiga och långsiktiga åtgärder, och beräknas vara slutfört under senvåren.

Vårt lås- och tillgänglighetsprojekt har påbörjats och följer plan. Projektet innebär att porttelefoner och svarsenheter byts ut och får fler funktioner. Taggar ersätter våra nycklar och vissa dörrar har fått dörrautomatik för att underlätta passage. Informationstavlor har monterats och kommer efterhand att nyttjas för viktig information och vissa bokningar. Projektet beräknas vara avslutat vid halvårsskiftet 2023.

Räntorna på omsatta lån går succesivt upp med anledning av höjd reporänta och därför har vi även detta år, amorterat extra. Vi har omsatt lån på sammanlagt 30 miljoner kronor.

Vi har för första gången sedan 2003, tvingats att höja månad- och värmeavgifter för lägenheterna, med ca 3,9 %. Ökningen görs med anledning av de förändringar som skett i vår omvärld. Förutom räntehöjningar har energikostnader och andra kostnader, stigit kraftigt. Till detta justerades även hyresavgifterna för garage och parkering. Under 2023 kommer vi att omsätta lån på sammanlagt 42 miljoner.

Under året har 10 lägenheter överlåtits till nya ägare. Vi kan konstatera att priserna har sjunkit med ca 10 %.

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Styrelsens ord

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stallmästaren har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 677 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 942 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 10 710 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 15 809 m ² |
| Total bostadsarea | 15 809 m ² |
| Lokaler hyresrätt | 1 344 m ² |
| Total lokalarea | 1 344 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 418 400 000 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 773 tkr och planerat underhåll för 5 961 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 19 098 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 122 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 182 tkr vilket motsvarar den eviga underhållskostnaden i föreningen enligt underhållsplanen.



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|----------------------------------|-----------|
| Värmesystem | 2014 |
| Tak | 2014 |
| Lekplats | 2014 |
| Portar | 2014 |
| Tvättstugor | 2014 |
| Lokaler | 2015 |
| Värmesystem | 2015 |
| Ventilation | 2015 |
| Hiss | 2015 |
| Bostäder | 2016 |
| Hiss | 2016 |
| VVS | 2016 |
| Garage och P-platser | 2016 |
| Hissar | 2017 |
| Plattor i trapphus | 2018 |
| Hissar | 2018 |
| Hissar och övriga installationer | 2019 |
| Brandlarm garage | 2021 |
| Elinstallationer | 2020 |
| Huskropp utvändigt | 2020 |
| Belysningsprojekt | 2021 |
| Golv tvättstugor | 2021 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|---------------------------------------|---------------|
| Uthyrningslokaler samt miljörum | 921 953 |
| Skyddsrum och övernattningslägenheter | 538 360 |
| Installationer/Passagesystem | 4 009 348 |
| Huskropp utvändigt | 460 902 |
| Garage och p-platser | 30 600 |



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Bertil Östman | Ordförande | 2024 |
| Annika Kron Larsson | Sekreterare | 2023 |
| Kaare Hansson | Vice ordförande | 2023 |
| Anders Lundqvist | Ledamot | 2023 |
| Torsten Pamp | Ledamot | 2024 |
| Helen Möller | Ledamot | 2024 |
| Marcus Hedenskog | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Kaj Johansson | Suppleant | 2023 |
| Martina Persson Hollsten | Suppleant | 2023 |
| Patrik Grahed | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| KPMG Malmö | Auktoriserad revisor | 2023 |
| Bengt Forsberg | Förtroendevald revisor | 2023 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Janja Lalic | 2023 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Kerstin Lindgren | 2024 |
| Lene Rix | 2023 |
| Urban Eriksson | 2023 |

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 253 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 259 personer.

Efter att ha antagit budgeten för 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 2% samt uppvärmningsavgiften med 20% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 14 980 | 14 895 | 14 998 | 14 898 | 14 733 |
| Årets resultat | -3 447 | 36 | 22 | 842 | 1 169 |
| Resultat exklusive avskrivningar | -1 770 | 1 707 | 1 693 | 2 537 | 2 890 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -5 952 | -2 474 | -1 007 | -162 | 190 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 244 | 244 | 157 | 157 | 157 |
| Balansomslutning | 179 006 | 183 574 | 187 817 | 188 339 | 188 105 |
| Kassaflöde, indirekt metod | -5 265 | -3 042 | 638 | 2 221 | 680 |
| Soliditet % | 23 | 25 | 24 | 24 | 23 |
| Likviditet % | 21 | 19 | 73 | 551 | 490 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 672 | 672 | 672 | 672 | 672 |
| Bränsletillägg, kr/m ² | 85 | 85 | 85 | 85 | 104 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 710 | 512 | 509* | 435* | 393 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 362 | 395 | 374* | 307* | 246 |
| Ränta, kr/m ² | 94 | 93 | 99 | 120 | 144 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 576 | 680 | 552 | 529 | 500 |
| Lån, kr/m ² | 7 802 | 7 844 | 8 183 | 8 220 | 8 263 |

*Införandet av gemensam el och kollektivanslutning för Bredband och 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: beräknas som 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 | 11 655 580 | 4 886 902 | 36 271 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 36 271 | -36 271 |
| Reservering underhållsfond | | 4 182 000 | -4 182 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -5 961 163 | 5 961 163 | |
| Årets resultat | | | | -3 447 089 |
| Vid årets slut | 28 511 038 | 9 876 417 | 6 702 336 | -3 447 089 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 4 923 172 |
| Årets resultat | -3 447 089 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -4 182 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 5 961 163 |
| Summa | 3 255 247 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 255 247**

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 14 980 448 | 14 894 559 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 287 537 | 145 857 |
| Summa rörelseintäkter | | 15 267 985 | 15 040 416 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -12 170 516 | -8 777 923 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -3 063 504 | -2 743 386 |
| Personalkostnader | Not 6 | -283 864 | -256 503 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 677 367 | -1 670 375 |
| Summa rörelsekostnader | | -17 195 251 | -13 448 187 |
| Rörelseresultat | | -1 927 266 | 1 592 229 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 25 488 | 9 600 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 60 732 | 28 413 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -1 606 042 | -1 593 971 |
| Summa finansiella poster | | -1 519 822 | -1 555 958 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 447 089 | 36 271 |
| Årets resultat | | -3 447 089 | 36 271 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 166 554 220 | 168 158 714 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 415 645 | 395 280 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 166 969 864 | 168 553 994 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i intresseföretag | Not 13 | 265 500 | 265 500 |
| Andra långfristiga fordringar | Not 14 | 2 000 000 | 0 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 265 500 | 265 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 169 235 364 | 168 819 494 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 15 | 25 467 | 7 185 |
| Övriga fordringar | Not 16 | 256 995 | 13 634 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 1 138 506 | 1 118 635 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 420 968 | 1 139 454 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 18 | 8 349 957 | 13 614 827 |
| Summa kassa och bank | | 8 349 957 | 13 614 827 |
| Summa omsättningstillgångar | | 9 770 925 | 14 754 281 |
| Summa tillgångar | | 179 006 289 | 183 573 776 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 28 511 038 | 28 511 038 |
| Fond för yttre underhåll | | 9 876 417 | 11 655 580 |
| Summa bundet eget kapital | | 38 387 455 | 40 166 618 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 6 702 335 | 4 886 902 |
| Årets resultat | | -3 447 089 | 36 271 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 255 247 | 4 923 172 |
| Summa eget kapital | | 41 642 702 | 45 089 790 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 91 675 500 | 103 697 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 91 675 500 | 103 697 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 42 155 000 | 30 853 000 |
| Leverantörsskulder | Not 20 | 1 134 658 | 1 374 283 |
| Skatteskulder | Not 21 | 44 297 | 28 532 |
| Övriga skulder | Not 22 | 86 020 | 79 275 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 2 268 113 | 2 451 396 |
| Summa kortfristiga skulder | | 45 688 087 | 34 786 485 |
| Summa eget kapital och skulder | | 179 006 289 | 183 573 776 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -3 447 089 | 36 271 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 1 677 367 | 1 670 375 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 769 721 | 1 706 645 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -281 513 | -303 199 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -400 398 | 1 525 043 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -2 451 632 | 2 928 490 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar | -2 000 000 | -165 500 |
| Investeringar i inventarier | -93 238 | 0 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | -2 093 238 | -165 500 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -720 000 | -5 805 009 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -720 000 | -5 805 009 |
| Årets kassaflöde | -5 264 870 | -3 042 019 |
| Likvidamedel vid årets början | 13 614 827 | 16 656 846 |
| Likvidamedel vid årets slut | 8 349 957 | 13 614 827 |
| Upplysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 120 |
| Standardförbättringar | Linjär | 10 |
| Markanläggningar | Linjär | 10 |
| Inventarier | Linjär | 3-5 |
| Mark är inte föremål för avskrivningar. | | |

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 10 630 583 | 10 618 128 |
| Hyror, bostäder | 300 | 0 |
| Hyror, lokaler | 1 999 428 | 1 956 675 |
| Hyror, garage | 606 700 | 601 800 |
| Hyror, p-platser | 14 400 | 14 400 |
| Hyror, övriga | 6 000 | 6 000 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -7 800 | -8 100 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -3 629 | -14 550 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | 0 | -4 350 |
| Rabatter | -78 996 | -81 847 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 1 344 956 | 1 343 490 |
| Elavgifter | 468 506 | 462 913 |
| Summa nettoomsättning | 14 980 448 | 14 894 559 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar* | 121 497 | 109 953 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -21 | -26 |
| Övriga rörelseintäkter | 13 307 | 6 202 |
| Försäkringsersättningar | 152 754 | 29 728 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 287 537 | 145 857 |

*Avser pant- och överlåtelseintäkter samt övernattningsslägenhet

Not 4 Driftskostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -5 961 163 | -1 998 794 |
| Reparationer | -773 243 | -1 378 600 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -412 863 | -388 243 |
| Försäkringspremier | -217 046 | -210 312 |
| Kabel- och digital-TV | -549 966 | -595 116 |
| Återbäring från Riksbyggen | 22 600 | 19 400 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -24 628 | -25 427 |
| Serviceavtal | -197 616 | -44 835 |
| Obligatoriska besiktningar | -122 264 | -332 336 |
| Bevakningskostnader | -111 068 | -97 792 |
| Snö- och halkbekämpning | -49 588 | -74 153 |
| Statuskontroll | -8 900 | -756 |
| Förbrukningsinventarier | -98 474 | -79 034 |
| Fordons- och maskinkostnader | -55 | -1 065 |
| Vatten | -460 501 | -518 590 |
| Fastighetsel | -1 013 998 | -913 268 |
| Uppvärmning | -1 690 113 | -1 689 983 |
| Sophantering och återvinning | -368 300 | -386 581 |
| Förvaltningsarvode drift* | -133 331 | -62 438 |
| Summa driftskostnader | -12 170 516 | -8 777 923 |

*Avser fastighetskötsel mm

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Studieverksamhet | 0 | -33 123 |
| Förvaltningsarvode administration | -1 800 619 | -1 754 375 |
| Hyra inventarier & verktyg | -1 077 245 | -801 285 |
| IT-kostnader | -33 243 | -3 221 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -21 625 | -20 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -39 901 | -23 330 |
| Kreditupplysningar | -5 038 | -6 911 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -30 643 | -41 875 |
| Representation | -33 018 | -12 774 |
| Kontorsmateriel | 0 | -2 944 |
| Telefon och porto | -4 925 | -5 196 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -1 041 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -7 434 | -7 434 |
| Konsultarvoden | -5 888 | -28 595 |
| Bankkostnader | -3 125 | -1 152 |
| Övriga externa kostnader | -800 | -131 |
| Summa övriga externa kostnader | -3 063 504 | -2 743 386 |



Not 6 Personalkostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda | 0 | -4 641 |
| Styrelsearvoden | -213 000 | -204 600 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -24 000 | -19 000 |
| Pensionskostnader | 0 | -198 |
| Utbildningskostnader | -19 444 | -900 |
| Sociala kostnader | -27 420 | -27 164 |
| Summa personalkostnader | -283 864 | -256 503 |

Not 7 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -1 604 495 | -1 604 495 |
| Avskrivning Installationer | -72 873 | -65 880 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -1 677 367 | -1 670 375 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 25 488 | 9 600 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 25 488 | 9 600 |

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 58 818 | 26 321 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 1 903 | 2 092 |
| Övriga ränteintäkter | 11 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 60 732 | 28 413 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -1 606 042 | -1 593 971 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -1 606 042 | -1 593 971 |



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 217 275 306 | 217 275 306 |
| Mark | 18 909 735 | 18 909 735 |
| Tillkommande utgifter | 250 000 | 250 000 |
| Markanläggning | 250 000 | 250 000 |
| | 236 685 041 | 236 685 041 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 236 685 041 | 236 685 041 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -68 026 327 | -64 817 338 |
| Tillkommande utgifter | -250 000 | -250 000 |
| Markanläggningar | -250 000 | -250 000 |
| | -68 526 327 | -65 317 338 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -1 604 495 | -1 604 495 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | 0 | 0 |
| Årets avskrivning markanläggningar | 0 | -25 000 |
| | -1 604 495 | -1 629 495 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -70 130 822 | -66 946 833 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 166 554 220 | 169 763 209 |
| Varav | | |
| Byggnader | 147 644 485 | 150 853 474 |
| Mark | 18 909 735 | 18 909 735 |
| Tillkommande utgifter | 0 | 0 |
| Markanläggningar | 0 | 0 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 404 000 000 | 352 000 000 |
| Lokaler | 14 400 000 | 13 000 000 |
| | 418 400 000 | 365 000 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>258 600 000</i> | <i>204 800 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>159 800 000</i> | <i>160 200 000</i> |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| 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 | 93 238 | 0 |
| | 93 238 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 1 261 206 | 1 167 968 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -95 599 | -95 599 |
| Installationer | -677 089 | -611 209 |
| | -772 688 | -706 808 |
| Årets avskrivningar | | |
| Installationer | -72 873 | -65 880 |
| | -72 873 | -65 880 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -845 561 | -772 688 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 415 645 | 395 280 |
| Varav | | |
| Installationer | 415 645 | 395 280 |

Not 13 Andelar i intresseföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Andelar Riksbyggen | 265 500 | 265 500 |
| Summa andelar i intresseföretag | 265 500 | 265 500 |

Not 14 Andra långfristiga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------|
| Andra långfristiga fordringar | 2 000 000 | 0 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 2 000 000 | 0 |

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 25 467 | 7 185 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 25 467 | 7 185 |



Not 16 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto | 3 642 | 3 631 |
| Momsfordringar | 253 353 | 10 003 |
| Summa övriga fordringar | 256 995 | 13 634 |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 243 084 | 217 046 |
| Förutbetalda driftkostnader | 23 460 | 22 465 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 444 671 | 449 058 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 137 275 | 143 153 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 3 946 | 1 440 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 633 | 16 162 |
| Förutbetalda leasingavgifter | 279 438 | 269 311 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 138 506 | 1 118 635 |

Not 18 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Bankmedel | 6 960 864 | 10 371 406 |
| Transaktionskonto | 1 389 093 | 3 243 421 |
| Summa kassa och bank | 8 349 957 | 13 614 827 |

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|--------------------|
| Inteckningslån | 133 830 500 | 134 550 500 |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -41 525 000 | -30 273 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -630 000 | -580 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 91 675 500 | 103 697 500 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| SBAB | 2,36% | 2023-01-18 | 19 080 000 | 0 | 80 000 | 19 000 000 |
| SWEDBANK | 1,47% | 2023-05-25 | 22 825 000 | 0 | 200 000 | 22 625 000 |
| SWEDBANK | 1,68% | 2024-08-23 | 15 880 000 | 0 | 40 000 | 15 840 000 |
| SWEDBANK | 0,72% | 2024-10-25 | 14 980 000 | 0 | 150 000 | 14 830 000 |
| SWEDBANK | 0,80% | 2025-06-18 | 25 762 500 | 0 | 50 000 | 25 712 500 |
| SBAB | 0,91% | 2026-08-14 | 24 830 000 | 0 | 140 000 | 24 690 000 |
| SWEDBANK | 3,04% | 2027-06-23 | 11 193 000 | 0 | 60 000 | 11 133 000 |
| Summa | | | 134 550 500 | 0 | 720 000 | 133 830 500 |

*Senast kända räntesatser



| Not 20 Leverantörsskulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverantörsskulder | 1 096 776 | 1 347 293 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 37 882 | 26 990 |
| Summa leverantörsskulder | 1 134 658 | 1 374 283 |

| Not 21 Skatteskulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skatteskulder | 44 297 | 28 532 |
| Summa skatteskulder | 44 297 | 28 532 |

| Not 22 Övriga skulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 77 579 | 78 825 |
| Clearing | 8 441 | 450 |
| Summa övriga skulder | 86 020 | 79 275 |

| Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 309 551 | 242 237 |
| Upplupna driftskostnader | 15 219 | 31 185 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 148 000 | 335 414 |
| Upplupna elkostnader | 101 905 | 101 164 |
| Upplupna värmekostnader | 255 642 | 268 900 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 28 380 | 28 879 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 457 | 325 132 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 1 394 960 | 1 118 485 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 268 113 | 2 451 396 |



| Not Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 160 000 000 | 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

Ort och datum

Bertil Östman

Annika Kron Larsson

Kaare Hansson

Helen Möller

Anders Lundqvist

Torsten Pamp

Marcus Hedenskog

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Bengt Forsberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557490244055

Dokument

Årsredovisning 2022 Stallmästaren
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2023-04-03 14:48:44 CEST (+0200) av Sandra
Cronholm (SC)
Färdigställt 2023-04-03 16:41:53 CEST (+0200)

Signerande parter

Bertil Östman (BÖ)
bertil.ostman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTIL ÖSTMAN"
Signerade 2023-04-03 15:12:08 CEST (+0200)

Annika Kron Larsson (AL1)
annika.k.larsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA KRON LARSSON"
Signerade 2023-04-03 16:10:17 CEST (+0200)

Kaare Hansson (KH)
kaare.hansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kaare Hansson"
Signerade 2023-04-03 15:27:21 CEST (+0200)

Helen Möller (HM)
helen.moller@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELEN MÖLLER"
Signerade 2023-04-03 15:16:22 CEST (+0200)

Anders Lundqvist (AL2)
aqvakul51@live.se

Marcus Hedenskog (MH)
Marcus.Hedenskog@riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557490244055



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS LUNDQVIST"
Signerade 2023-04-03 15:13:11 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS HEDENSKOG"
Signerade 2023-04-03 14:58:30 CEST (+0200)

Bengt Forsberg (BF)
+46703388649



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT FORSBERG"
Signerade 2023-04-03 16:29:41 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
Peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2023-04-03 16:41:53 CEST (+0200)

Torsten Pamp (TP)
torsten.pamp@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Torsten Lennart Pamp"
Signerade 2023-04-03 15:11:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallmästaren i Malmö för år 2022.

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 2022 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 i Malmö för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Bengt Forsberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557490248668

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

3 sidor

*Startades 2023-04-03 15:01:50 CEST (+0200) av Sandra
Cronholm (SC)*

Färdigställt 2023-04-03 16:26:09 CEST (+0200)

Signerande parter

Peter Cederblad (PC)

Peter.cederblad@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"*

Signerade 2023-04-03 16:26:09 CEST (+0200)

Bengt Forsberg (BF)

+4670-338 86 49



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT FORSBERG"*

Signerade 2023-04-03 16:00:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler 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 offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

RBF Stallmästaren

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

