Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Stallet
Org nr: 769606-7011

5 NL
Karin
IP

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stallet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-21.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. betydligt lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Övriga driftskostnader i föreningen har varit relativt oförändrade jämfört med föregående år.
Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. en låneomsättning till lägre ränta, som gjordes i slutet av 2016 och under 2017 har fått fullt genomslag.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 199 % till 211 %

I resultatet ingår avskrivningar med 212 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -631 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Christinelund 4 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 33 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Östra Stallmästaregatan 1 A-B och 3 A-B i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

IP VN

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
15	8	9	1	33

Dessutom tillkommer:

Lokaler
2

Total tomtarea:	1 299 m²
Total bostadsarea:	2 164 m²
Varav hyresrätter:	200 m²
Total lokalarea:	92 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 92 m²

Årets taxeringsvärde	34 711 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 711 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Susanne Davidsson	52	T.o.m. 2017-09-30
Slottsstadens Kaffebar HB	40	Förlängt till 2028-02-01
Slottsstadens Kaffebar HB	52	2018-02-01 till 2028-02-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,99 % av föreningens nettoomsättning.

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

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 29 tkr och planerat underhåll för 706 tkr.

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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 618 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 286 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 268 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 696 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 618 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Slutfört relining	706

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olov Marchal	Ordförande	Stämman	2018
Filip Eliasson	Vice ordförande	Stämman	2019
Inger Ploug	Ledamot	Stämman	2019
Natalie Lager	Ledamot	Stämman	2018
Karin Brodin	Ledamot	Stämman	2018
Tobias Nilsson	Ledamot	Stämman	2018
Victor Nordin	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Beatrice Eckord	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Thomas Millroth	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

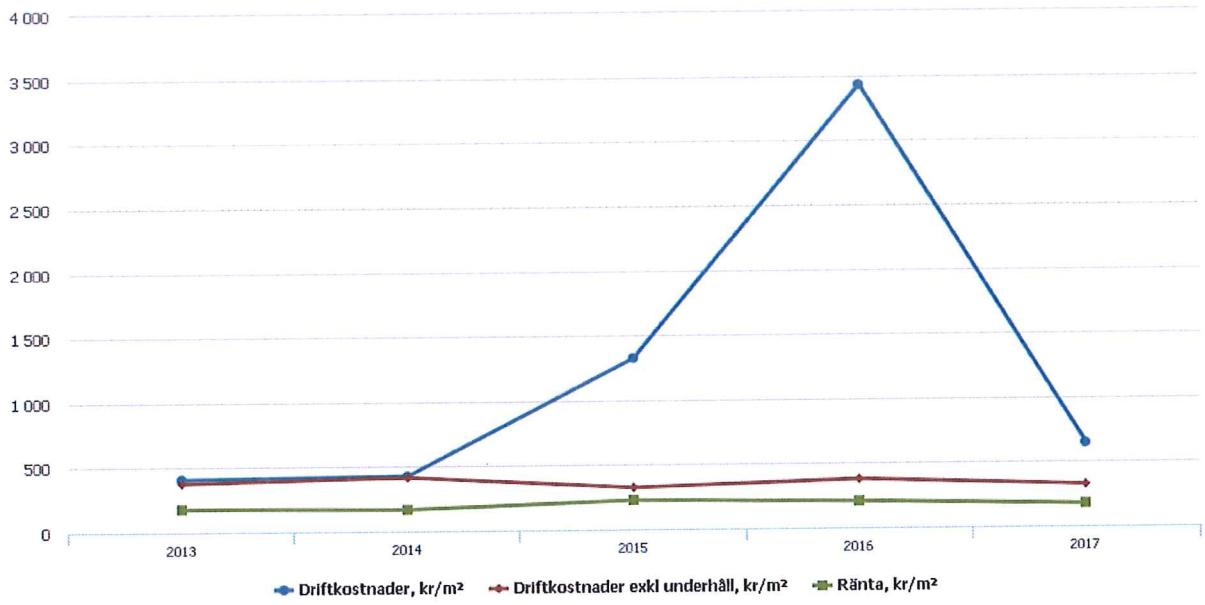
Under året har en tvist med före detta lokalhyresgäst lösts genom dom i tingsrätten. Detta har fått till följd att föreningen fått kostnader för juristhjälp och utbetalt förlikningsbelopp.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41.
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4).
Av föreningens samtliga lägenheter är 30 st upplåtna med hyresrätt och 3 st med hyresrätt.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-04-01 då den höjdes med 1,5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 739 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 769	1 804	1 746	1 662	1 614
Resultat efter finansiella poster	-844	-7 046	-2 234	99	156
Resultat exklusive avskrivningar	-631	-6 833	-2 021	312	263
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 249	-7 230	-2 418	230	263
Balansomslutning	36 871	38 465	44 763	37 563	37 415
Kassaflöde, indirekt metod	-1 367	-6 157	7 449	352	36 462
Soliditet %	39	40	50	65	65
Likviditet %	211	199	2 373	228	158
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	739	736	717	685	664
Driftkostnader, kr/m²	632	3 431	1 324	426	407
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	318	379	325	415	377
Ränta, kr/m²	173	207	227	167	177
Underhållsfond, kr/m²	0	0	0	421	116
Lån, kr/m²	9778	9 787	9 795	5 593	5 604
Skuldkvot %	12	12	13	7	8

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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 296 666	0	-982 492	-7 045 662
Disposition enl. årsstämmobeslut			-7 045 662	7 045 662
Reservering underhållsfond		618 000	-618 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-618 000	618 000	
Årets resultat				-843 529
Vid årets slut	**23 296 666**	**0**	**-8 028 154**	**-843 529**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-8 028 154
Årets resultat	-843 529
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-618 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	618 000
Summa	**-8 871 683**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**- 8 871 683**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 768 938	1 804 222
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 518	37 401
Summa rörelseintäkter		**1 838 456**	**1 841 623**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 424 741	-7 740 803
Övriga externa kostnader	Not 5	-624 466	-444 125
Personalkostnader	Not 6	-31 833	-29 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-212 267	-212 267
Summa rörelsekostnader		**-2 293 307**	**-8 426 305**
Rörelseresultat		**-454 850**	**-6 584 682**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 144	6 210
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-390 822	-467 190
Summa finansiella poster		**-388 678**	**-460 980**
Resultat efter finansiella poster		**-843 529**	**-7 045 662**
Årets resultat		**-843 529**	**-7 045 662**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	36 022 720	36 234 987
Summa materiella anläggningstillgångar		**36 022 720**	**36 234 987**
Summa anläggningstillgångar		**36 022 720**	**36 234 987**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	13 211	15 823
Övriga fordringar	Not 12	2 732	56 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	76 130	35 017
Summa kortfristiga fordringar		**92 073**	**107 114**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	755 820	2 123 017
Summa kassa och bank		**755 820**	**2 123 017**
Summa omsättningstillgångar		**847 893**	**2 230 132**
Summa Tillgångar		**36 870 613**	**38 465 119**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 296 666	23 296 666
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet eget kapital		**23 296 666**	**23 296 666**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 028 154	-982 492
Årets resultat		-843 529	-7 045 662
Summa fritt eget kapital		**-8 871 683**	**-8 028 154**
Summa eget kapital		**14 424 983**	**15 268 512**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 043 603	22 078 603
Summa långfristiga skulder		**22 043 603**	**22 078 603**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 000	0
Leverantörskulder		107 092	689 884
Övriga skulder	Not 17	16 457	103 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	258 477	324 138
Summa kortfristiga skulder		**402 027**	**1 118 004**
Summa Eget kapital och Skulder		**36 870 613**	**38 465 119**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-843 529	-7 045 662
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	212 267	212 267
Summa	**-631 262**	**-6 833 395**
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-631 262**	**-6 833 395**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	15 041	-71 612
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-715 976	767 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 332 197**	**-6 137 371**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-35 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 000	-20 000
Årets kassaflöde	**-1 367 197**	**-6 157 371**
Likvida medel vid årets början	**2 123 017**	**8 280 388**
Likvidamedel vid årets slut	**755 820**	**2 123 017**

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	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2124

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 451 016	1 445 639
Hyror, bostäder	229 421	224 366
Hyror, lokaler	105 973	151 689
Rabatter	-17 472	-17 472
Summa nettoomsättning	**1 768 938**	**1 804 222**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	3 060	3 060
Övriga avgifter	200	0
Övriga ersättningar	6 290	0
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	15	44
Övriga rörelseintäkter	15 463	34 117
Försäkringsersättningar	44 490	0
Summa övriga rörelseintäkter	**69 518**	**37 401**

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-705 921	-6 884 761
Reparationer	-28 541	-111 969
Självrisk	0	-44 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 505	-50 954
Försäkringspremier	-21 213	-18 892
Kabel- och digital-TV	-47 158	-46 360
Serviceavtal	-2 263	0
Snö- och halkbekämpning	-17 063	-16 187
Förbrukningsinventarier	-16 128	-11 799
Fordons- och maskinkostnader	-200	-3 751
Vatten	-75 045	-71 267
Fastighetsel	-62 365	-67 520
Uppvärmning	-315 514	-325 655
Sophantering och återvinning	-44 561	-50 911
Förvaltningsarvode drift	-36 264	-36 377
Summa driftkostnader	**-1 424 741**	**-7 740 803**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-171 044	-193 360
IT-kostnader	-689	-325
Förlikningsbelopp	-175 000	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 133	-9 180
Övriga förvaltningskostnader	0	-766
Kreditupplysningar	-300	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 632	0
Representation	-7 320	0
Kontorsmateriel	-958	-163
Telefon och porto	-2 135	-3 308
Medlems- och föreningsavgifter	0	-332
Konsultarvoden	-29 014	-38 978
Bankkostnader	-1 405	-810
Advokat och rättegångskostnader	-214 437	-173 750
Övriga externa kostnader	-2 400	-22 929
Summa övriga externa kostnader	**-624 466**	**-444 125**

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-25 310	-22 150
Sociala kostnader	-6 523	-6 960
Summa personalkostnader	**-31 833**	**-29 110**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-212 267	-212 267
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-212 267**	**-212 267**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 144	6 142
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	11
Övriga ränteintäkter	0	57
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 144**	**6 210**

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-390 822	-467 190
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-390 822**	**-467 190**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 470 168	24 470 168
Mark	13 156 784	13 156 784
	37 626 952	**37 626 952**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**37 626 952**	**37 626 952**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 1 391 965	-1 179 698
	- 1 391 965	- 1 179 698
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-212 267	-212 267
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-1 604 232**	**- 1 391 965**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**36 022 720**	**36 234 987**
Varav		
Byggnader	22 865 936	23 078 203
Mark	13 156 784	13 156 784
Taxeringsvärden		
Byggnader	19 324 000	19 324 000
Mark	15 387 000	15 387 000
Totalt taxeringsvärde	**34 711 000**	**34 711 000**

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	13 211	0
Kundfordringar	0	15 823
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**13 211**	**15 823**

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	2 385	3 936
Skattekonto	347	347
Andra kortfristiga fordringar	0	51 991
Summa övriga fordringar	**2 732**	**56 274**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 263	21 213
Förutbetald renhållning	0	1 796
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 969	11 782
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	226
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 898	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**76 130**	**35 017**

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	402 144	0
Transaktionskonto	353 676	2 123 017
Summa kassa och bank	**755 820**	**2 123 017**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	22 063 603	22 078 603
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	**22 043 603**	**22 078 603**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,81 %	2021-08-25	9 500 000	0	0	9 500 000
SWEDBANK	1,44 %	2021-11-25	4 223 728	0	15 000	4 208 728
SWEDBANK	1,90 %	2022-11-25	4 154 875	0	0	4 154 875
SWEDBANK	1,91 %	2022-11-25	4 200 000	0	0	4 200 000
Summa			**22 078 603**	**0**	**15 000**	**22 063 603**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 20 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	20 000	0
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**20 000**	**0**

Not 17 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	13 126	0
Avräkning hyror och avgifter	300	0
Clearing	3 031	0
Summa övriga skulder	**16 457**	**0**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	6 960
Upplupna räntekostnader	57 032	23 000
Upplupna driftskostnader	1 988	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	58 125
Upplupna elkostnader	6 650	4 963
Upplupna vattenavgifter	6 302	6 004
Upplupna värmekostnader	46 136	46 721
Upplupna kostnader för renhållning	2 787	2 897
Upplupna revisionsarvoden	10 000	9 180
Upplupna styrelsearvoden	0	22 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 973
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	127 582	131 165
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**258 477**	**324 138**

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	22 110 000	22 110 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 17/4 - 18

Ort och datum

Olov Marchal

Filip Eliasson

Inger Ploug

Natalie Lager

Karin Brodin

Tobias Nilsson

Victor Nordin

Vår revisionsberättelse har lämnats
Malmö 2018-05-09

Ernst & young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stallet org.nr 769606-7011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stallet för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 9/5 2018

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetsservice 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

10

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 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.

BRF Stallet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Stallet 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

Riksbyggen
Rum för hela livet