

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen Stallet

Org nr: 769606-7011





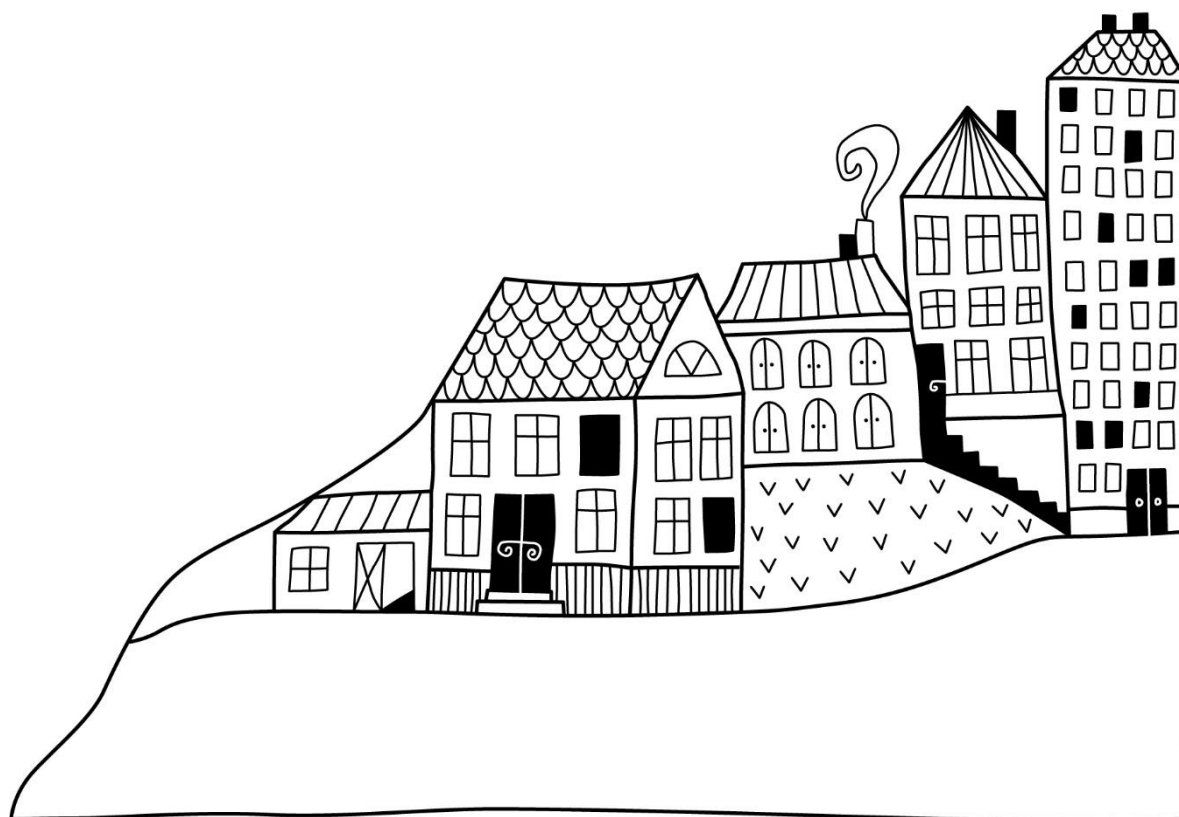
---

# Innehållsförteckning

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

## **Bilagor**

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen  
Stallet får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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. lägre underhållskostnader.

Föreningens driftkostnader har ökat jämfört med föregående år främst p.g.a. ökade kostnader för el som beror på att föreningen under verksamhetsåret har infört gemensam el.

Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år på grund av att föreningen har fått bättre ränta på de lån som har omförhandlats under året.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 48%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 1245 % till 975%.

I resultatet ingår avskrivningar med 212 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -105 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kök	15
2 rum och kök	8
3 rum och kök	9
4 rum och kök	1
<b>Summa</b>	<b>33</b>

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Lokal	2

Total tomtarea	1 299 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 164 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	92 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 92 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	42 652 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 652 000 kr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta m<sup>2</sup></u>	<u>Löptid</u>
Slottsstadens Kaffebur HB	52	2018-02-01 till 2028-02-01
Slottsstadens Kaffebur HB	40	2018-02-01 till 2028-02-01

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 62 tkr och planerat underhåll för 400 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 743 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 343 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 393 819 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 739 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 743 tkr.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Elstammar	400 258

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Niwhede	Ordförande	2023
Ulrika Lernmark	Sekreterare	2023
Ann Blom Millroth	Vice ordförande	2022
Carmen Gomez Leal	Ledamot	2023
William Jonnerhag	Ledamot	Har avgått under året
Beatrice Eckord	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emelie Edvardsson	Suppleant	2022

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	2022

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-01-01.

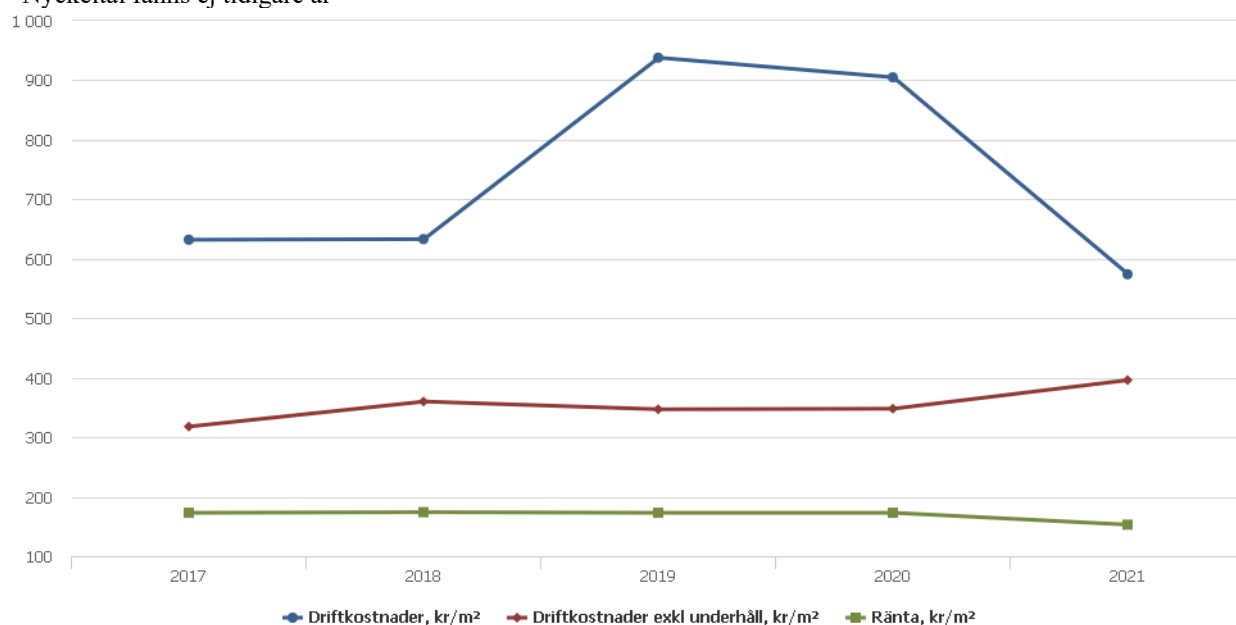
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 767 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 882	1 826	1 845	1 801	1 769
Resultat efter finansiella poster	-318	-1 306	-1 244	-404	-844
Resultat exkl. avskrivningar	-105	-1 094	-1 032	-192	-631
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-848	-1 812	-1 647	-821	-1 249
Balansomslutning	39 361	39 647	38 156	38 371	36 871
Soliditet %	43	44	41	42	39
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	48	30	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	975	1245	718	630	211
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	767	773	755	729	739
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	574	905	938	633	632
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	396	348	347	360	318
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	153	173	173	174	173
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 745	9 751	9 762	9 771	9 778

\*Nyckeltal fanns ej tidigare år



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** Eget kapital i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 634 002	3 477 664	0	-10 520 059	-1 306 170
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 306 170	1 306 170
Reservering underhållsfond			743 000	-743 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-400 258	400 258	
Årets resultat					-317 748
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 634 002</b>	<b>3 477 664</b>	<b>342 742</b>	<b>-12 168 971</b>	<b>-317 748</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 083 229
Årets resultat	-317 748
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-743 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	400 258
<b>Summa</b>	<b>-12 486 720</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-12 486 720**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 882 075	1 826 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 117	49 036
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 911 192</b>	<b>1 875 040</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 294 527	-2 041 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 465	-475 022
Personalkostnader	Not 6	-61 120	-63 211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-212 323	-212 323
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 893 435</b>	<b>-2 791 712</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 757</b>	<b>-916 672</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 105	1 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-344 610	-390 966
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-335 505</b>	<b>-389 498</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-317 748</b>	<b>-1 306 170</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-317 748</b>	<b>-1 306 170</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	35 173 486	35 385 808
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 173 486</b>	<b>35 385 808</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 173 486</b>	<b>35 385 808</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	1 896	1 567
Övriga fordringar	Not 12	347	347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	115 490	109 683
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>117 733</b>	<b>111 597</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	4 069 312	4 149 741
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 069 312</b>	<b>4 149 741</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 187 046</b>	<b>4 261 337</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>39 360 531</b>	<b>39 647 145</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	29 111 666	29 111 666	
Fond för yttre underhåll	342 743	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>29 454 409</b>	<b>29 111 666</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-11 168 972	-10 520 059	
Årets resultat	-317 748	-1 306 170	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-12 486 720</b>	<b>-11 826 229</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>16 967 689</b>	<b>17 285 437</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 608 728	8 354 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 608 728</b>	<b>8 354 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 374 875	13 643 728
Leverantörsskulder	Not 16	71 870	77 318
Skatteskulder	Not 17	3 777	2 787
Övriga skulder	Not 18	-859	-35 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	334 451	318 647
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 784 114</b>	<b>14 006 834</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>39 360 531</b>	<b>39 647 145</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-317 748	-1 306 170
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	212 323	212 323
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-105 426</b>	<b>-1 093 848</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 137	-16 238
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	46 134	26 902
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-65 429</b>	<b>-1 083 183</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-15 000	-25 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	2 795 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-15 000</b>	<b>2 770 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-80 429</b>	<b>1 686 817</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 149 741</b>	<b>2 462 924</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 069 312</b>	<b>4 149 741</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
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	115

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 660 572	1 602 578
Hyror, bostäder	0	41 835
Hyror, lokaler	187 560	187 044
Rabatter	0	-5 453
Elavgifter	33 943	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 882 075</b>	<b>1 826 004</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	0	425
Övriga avgifter	291	0
Övriga ersättningar	14 499	13 155
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Övriga rörelseintäkter	12 910	35 279
Försäkringsersättningar	1 422	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>29 117</b>	<b>49 036</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Underhåll	-400 258	-1 255 899
Reparationer	-62 277	-66 991
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 667	-57 677
Försäkringspremier	-29 906	-26 148
Kabel- och digital-TV	-50 744	-50 177
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 500	0
Serviceavtal	-4 007	-1 113
Obligatoriska besiktningar	0	-42 438
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 155
Snö- och halkbekämpning	-37 625	-35 719
Statuskontroll	-8 119	-15 822
Förbrukningsinventarier	-34 834	-1 235
Vatten	-83 884	-81 523
Fastighetsel	-141 252	-67 809
Uppvärmning	-292 798	-255 401
Sophantering och återvinning	-58 865	-44 149
Förvaltningsarvode drift	-26 792	-37 903
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 294 527</b>	<b>-2 041 157</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-282 075	-250 879
IT-kostnader	-2 183	-2 036
Arvode, yrkesrevisor	-11 500	-10 800
Övriga förvaltningskostnader	-9 607	-1 604
Kreditupplysningar	-54	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 852	-14 835
Representation	-1 060	0
Kontorsmateriel	0	-1 650
Konsultarvoden	0	-125 436
Bankkostnader	-2 225	-2 360
Övriga externa kostnader	-3 910	-65 196
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-325 465</b>	<b>-475 022</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Styrelsearvoden	-47 599	-48 098
Sociala kostnader	-13 521	-15 113
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-61 120</b>	<b>-63 211</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-212 323	-212 323
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-212 323</b>	<b>-212 323</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	9 012	1 434
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	34
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>9 105</b>	<b>1 468</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-344 610	-390 966
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-344 610</b>	<b>-390 966</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	24 470 168	24 470 168
Mark	13 156 784	13 156 784
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>37 626 952</b>	<b>37 626 952</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

Byggnader	-2 241 144	-2 028 821
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-212 323	-212 323
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 453 467</b>	<b>-2 241 144</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>35 173 485</b>	<b>35 385 808</b>

**Varav**

Byggnader	22 016 701	22 229 024
Mark	13 156 784	13 156 784



## Taxeringsvärden

Bostäder	41 600 000	41 600 000
Lokaler	1 052 000	1 052 000

### **Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	22 810 000	22 810 000
<i>varav mark</i>	19 842 000	19 842 000

## Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	329	0
Kundfordringar	1 567	1 567
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 896</b>	<b>1 567</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	347	347
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>347</b>	<b>347</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 081	29 906
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 997	67 095
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 041	12 682
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	371	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>115 490</b>	<b>109 683</b>

## Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel SBAB	3 012 956	3 003 944
Transaktionskonto	1 056 356	1 145 796
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 069 312</b>	<b>4 149 741</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	21 983 603	21 998 603
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 000	-20 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 354 875	-13 623 728
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 608 728</b>	<b>8 354 875</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
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
SWEDBANK	1,91%	2023-11-24	4 148 728	-4 128 728	20 000	0
SWEDBANK	0,61%	2023-11-24	0	4 128 728	0	4 128 728
SWEDBANK	0,52%	2024-08-23	9 500 000	0	0	9 500 000
<b>Summa</b>			<b>22 003 603</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>	<b>21 983 603</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 8 354 875 kr villkorsändras och 20 000 kr amorteras varför totalt 8 374 875 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 628 728 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 21 883 603 kr.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	51 136	33 007
Ej reskontraförda leverantörsskulder	20 734	44 311
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>71 870</b>	<b>77 318</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	3 777	2 787
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>3 777</b>	<b>2 787</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Lån under betalning	0	-40 080
Skuld för moms	-859	0
Clearing	0	4 433
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-859</b>	<b>-35 647</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	14 956	14 862
Upplupna räntekostnader	42 003	21 833
Upplupna driftskostnader	8 813	5 625
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	291	26 393
Upplupna elkostnader	15 039	12 526
Upplupna värmekostnader	48 552	42 759
Upplupna kostnader för renhållning	559	0
Upplupna revisionsarvoden	11 000	10 500
Upplupna styrelsearvoden	47 600	47 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	19 322
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	145 639	117 528
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>334 451</b>	<b>318 647</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 110 000	22 110 000

**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

---

Erik Niwhede

---

Ulrika Lernmark

---

Ann Blom Millroth

---

Carmen Gomez Leal

---

Emelie Edvardsson som ersättare för William  
Jonnerhag

---

Beatrice Eckord

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Ernst & Young AB

---

Sofie Årsköld  
Auktoriserad revisor

---

# 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 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 20,6 procent.

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

För småhus gäller 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.



---

# Bostadsrättsföreningen Stallet

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för bostadsrättsföreningen  
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](http://www.riksbyggen.se)

