

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Stallet
Org nr: 769606–7011





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12
Ordlista.....	20

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Stallet får härmed upprätta
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.

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.

Året resultat är bättre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48 % till 35 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre (3) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 975% till 722 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 212 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 241 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

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	8
3 rum och kök	9
4 rum och kök	1
Summa	33

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokal	2

Total tomtarea 1 299 m²

Total bostadsarea 2 164 m²

Total lokalarea 92 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 92 m²

Årets taxeringsvärde 48 779 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 42 652 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m2	Löptid
Slottstadens Kaffabar HB	52	2018-08-01 till 2028-02-01
Slottstadens Kaffabar HB	40	2018-08-01 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 36 tkr och planerat underhåll för 224 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 792 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 365 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 859 768 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 873 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 792 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Elstammar	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Pågående ombyggnad balkonger	224 221

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
Carmen Gomez Leal	Ledamot	2023
Ulrika Lernmark	Ledamot	2023
Emelie Edvardsson	Ledamot	2023
Mina Arezoo	Ledamot	2023
Kim Vesterlund	Ledamot	2023

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Blom Millroth	Valberedning	2023
Thomas Millroth	Valberedning	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	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 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

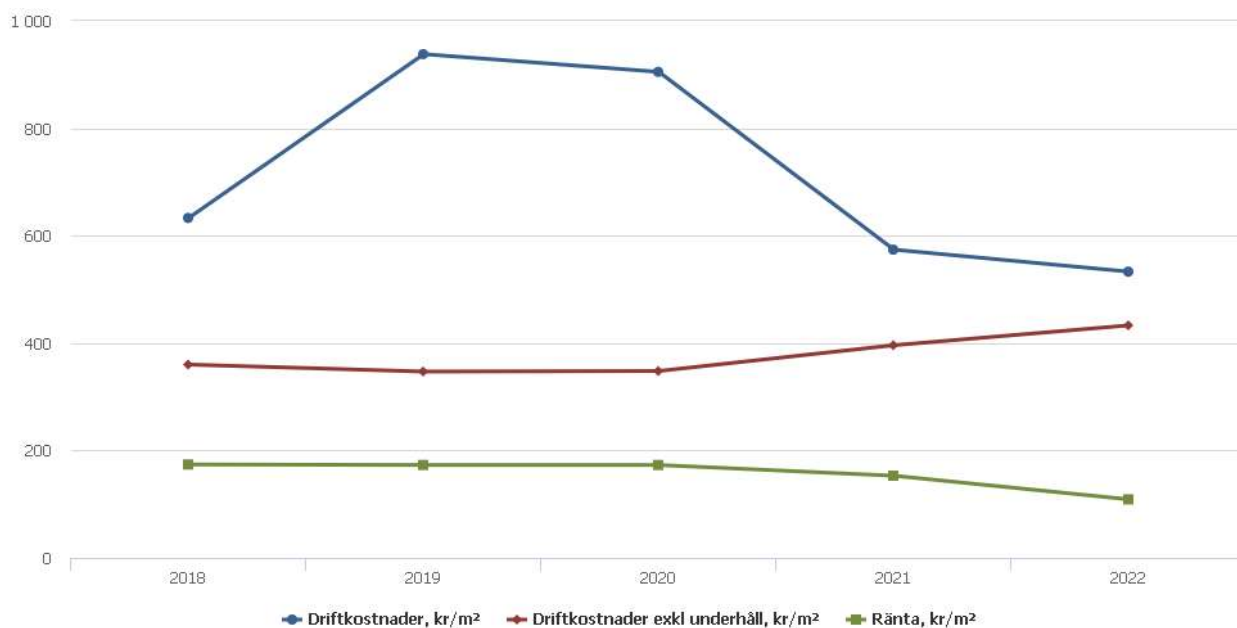
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 953	1 882	1 826	1 845	1 801
Resultat efter finansiella poster	29	-318	-1 306	-1 244	-404
Resultat exkl. avskrivningar	241	-105	-1 094	-1 032	-192
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-551	-848	-1 812	-1 647	-821
Balansomslutning	39 579	39 361	39 647	38 156	38 371
Soliditet %	43	43	44	41	42
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	790	767	773	755	729
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	35	48	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	722	975	*	*	*
Driftkostnader, kr/m ²	533	574	905	938	633
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	433	396	348	347	360
Ränta, kr/m ²	109	153	173	173	174
Lån, kr/m ²	9 727	9 745	9 751	9 762	9 771

* Nyckeltal finns 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	342 743	-12 168 972	-317 748
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-317 748	317 748
Reservering underhållsfond			792 000	-792 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-224 221	224 221	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					28 608
Vid årets slut	25 634 002	3 477 664	910 522	-13 054 499	28 608

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 486 720
Årets resultat	28 608
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-792 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	224 221
Summa	-13 025 891

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-13 025 891
--	--------------------

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	1 952 781	1 882 075
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 390	29 117
Summa rörelseintäkter		2 061 171	1 911 192
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 201 396	-1 294 527
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 143	-325 465
Personalkostnader	Not 6	-61 455	-61 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-212 323	-212 323
Summa rörelsekostnader		-1 816 317	-1 893 435
Rörelseresultat		244 854	17 757
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 711	9 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-244 957	-344 610
Summa finansiella poster		-216 246	-335 505
Resultat efter finansiella poster		28 608	-317 748
Årets resultat		28 608	-317 748



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	34 961 163	35 173 486
Summa materiella anläggningstillgångar		34 961 163	35 173 486
Summa anläggningstillgångar		34 961 163	35 173 486
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 567	1 896
Övriga fordringar	Not 11	349	347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	121 633	115 490
Summa kortfristiga fordringar		123 549	117 733
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 494 894	4 069 312
Summa kassa och bank		4 494 894	4 069 312
Summa omsättningstillgångar		4 618 443	4 187 046
Summa tillgångar		39 579 606	39 360 531



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 111 666	29 111 666
Fond för yttre underhåll		910 522	342 743
Summa bundet eget kapital		30 022 188	29 454 409
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 054 499	-12 168 972
Årets resultat		28 608	-317 748
Summa fritt eget kapital		-13 025 891	-12 486 720
Summa eget kapital		16 996 297	16 967 689
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 500 000	13 608 728
Summa långfristiga skulder		9 500 000	13 608 728
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 443 603	8 374 875
Leverantörsskulder		59 341	71 870
Skatteskulder	Not 15	6 411	3 777
Övriga skulder	Not 16	-869	-859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	574 823	334 451
Summa kortfristiga skulder		13 083 309	8 784 114
Summa eget kapital och skulder		39 579 606	39 360 531



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	28 608	-317 748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	212 323	212 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	240 931	-105 426
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-5 815	-6 136
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	230 467	46 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	465 582	-65 428
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-40 000	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-15 000
Årets kassaflöde	425 582	-80 428
Likvidamedel vid årets början	4 069 313	4 149 741
Likvidamedel vid årets slut	4 494 894	4 069 312

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notföreteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.



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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 710 432	1 660 572
Hyror, lokaler	192 840	187 560
Elavgifter	49 509	33 943
Summa nettoomsättning	1 952 781	1 882 075

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	89 176	0
Övriga avgifter	0	291
Övriga ersättningar*	16 593	14 499
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-5
Övriga rörelseintäkter	2 633	12 910
Försäkringsersättningar	0	1 422
Summa övriga rörelseintäkter	108 390	29 117

*Avser pant-och överlåtelseintäkter



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-224 221	-400 258
Reparationer	-35 561	-62 277
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-61 917	-58 667
Försäkringspremier	-31 081	-29 906
Kabel- och digital-TV	-146 173	-50 744
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 500	-4 500
Serviceavtal	-4 947	-4 007
Snö- och halkbekämpning	-18 781	-37 625
Statuskontroll	0	-8 119
Förbrukningsinventarier	-2 485	-34 834
Vatten	-89 860	-83 884
Fastighetsel	-234 067	-141 252
Uppvärmning	-292 413	-292 798
Sophantering och återvinning	-47 096	-58 865
Förvaltningsarvode drift*	-11 295	-26 792
Summa driftskostnader	-1 201 396	-1 294 527

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-290 138	-282 075
IT-kostnader	-2 945	-2 183
Arvode, yrkesrevisorer	-15 125	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-2 743	-9 607
Kreditupplysningar	-3 749	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 336	-12 852
Representation	-2 089	-1 060
Bankkostnader	-2 775	-2 225
Övriga externa kostnader	-4 244	-3 910
Summa övriga externa kostnader	-341 143	-325 465

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-47 599
Sociala kostnader	-13 155	-13 521
Summa personalkostnader	-61 455	-61 120

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-212 323	-212 323
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-212 323	-212 323



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	28 692	9 012
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	93
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 711	9 105

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-244 959	-344 610
Övriga räntekostnader	2	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-244 957	-344 610

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 453 467	-2 241 144
	-2 453 467	-2 241 144

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-212 323	-212 323
	-212 323	-212 323

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 665 790	-2 453 467
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

34 961 163	35 173 485
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	21 804 379	22 016 701
Mark	13 156 784	13 156 784

Taxeringsvärden

Bostäder	47 600 000	41 600 000
Lokaler	1 179 000	1 052 000

Totalt taxeringsvärde

48 779 000	42 652 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>26 981 000</i>	<i>22 810 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>21 798 000</i>	<i>19 842 000</i>
-------------------	-------------------



Not 11 Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	349	347
Summa övriga fordringar	349	347

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 757	31 081
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 534	70 997
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 341	13 041
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	371
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 633	115 490

Not 13 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel SBAB	3 033 065	3 012 956
Transaktionskonto Swedbank	1 461 830	1 056 356
Summa kassa och bank	4 494 894	4 069 312

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	21 943 603	21 983 603
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 000	-20 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 403 603	-8 374 875
Långfristig skuld vid årets slut	9 500 000	13 608 728

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,61%	2023-11-24	4 128 728,00	0,00	40 000,00	4 088 728,00
SWEDBANK	3,21%	2023-02-28	4 200 000,00	0,00	0,00	4 200 000,00
SWEDBANK	0,52%	2024-08-23	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
SWEDBANK	3,21%	2023-02-28	4 154 875,00	0,00	0,00	4 154 875,00
Summa			21 983 603,00	0,00	40 000,00	21 943 603,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 12 403 603 kr villkorsändras och 40 000 kr amorteras varför totalt 12 443 603 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 9 500 000 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 21 743 603 kr.

Not 15 Skatteskulder	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	6 411	3 777
Summa skatteskulder	6 411	3 777

Not 16 Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
-----------------------	------------	------------

Skuld för moms	-869	-859
Summa övriga skulder	-869	-859



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 176	14 956
Upplupna räntekostnader	42 662	42 003
Upplupna driftskostnader	3 750	8 813
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	218 203	291
Upplupna elkostnader	32 066	15 039
Upplupna värmekostnader	43 904	48 552
Upplupna kostnader för renhållning	611	559
Upplupna revisionsarvoden	13 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	48 300	47 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 631	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	155 520	145 639
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	574 823	334 451

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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.

