Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stallmästaren i Malmö
Org nr: 716407-1644

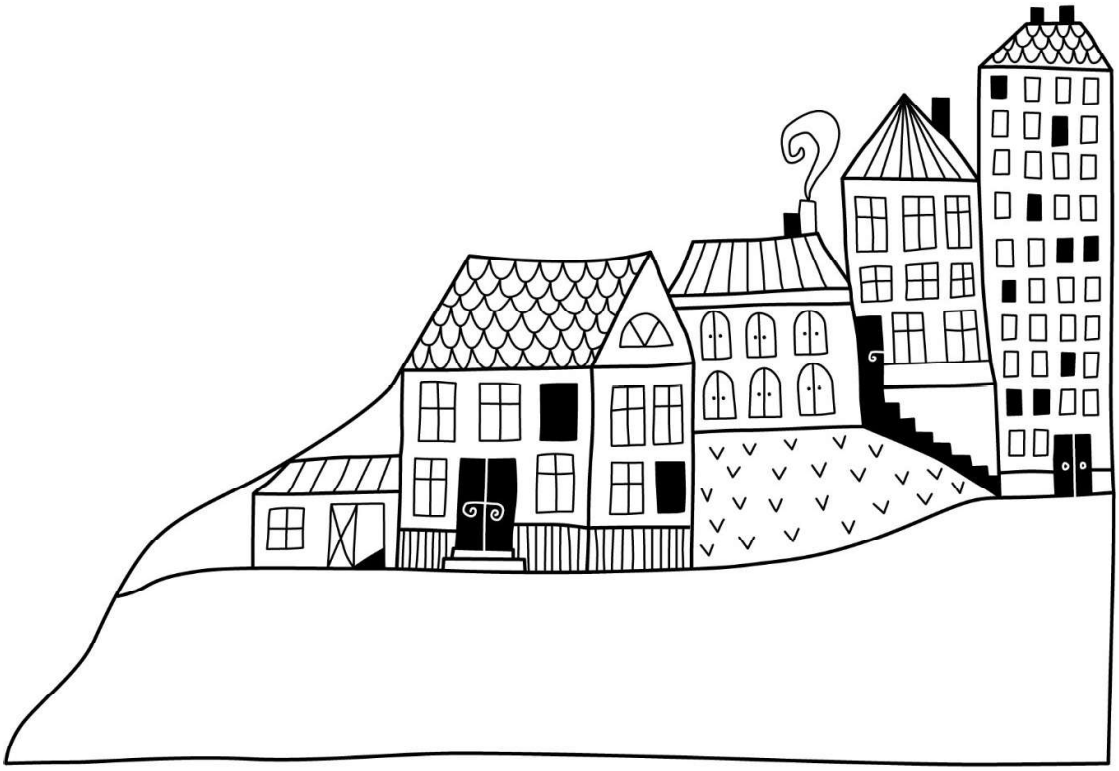
2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord
Hållbarhetsredovisning



Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse för Brf Stallmästaren år 2025

Stallmästaren genomförde sitt årsmöte den 23 april på Scandic hotell, Triangeln.

Förslag på nya stadgar beslutades och godkändes för andra gången för sin giltighet.

Vi deltog i en tävling om hållbarhet och utnämndes till årets Hållbarhetsförening inom Riksbyggen Södra Skåne 2025.

Ventilation i garaget. Vi har tagit bort ett ventilationsaggregat i källaren och samtidigt moderniserat resterande aggregat samt installerat kolmonoxidstyrning. Den frigjorda ytan har gjorts om till efterlängtad cykelparkering. Dessutom minskar vi energiförbrukningen.

Grindarna in till gården har varit föremål för översyn. Nya grindar är beställda och arbetet kommer att genomföras under vår/sommar.

Besiktning gällande fastsättning av våra hästar på taket har genomförts. Nödvändigt underhåll av infästningar mm genomförs under 2026.

Elektronisk bokning av tvättstugor började tas i drift under hösten.

Förstärkning av 3 dörrar. Dörrarna har förstärkts med en ny metod bestående av täckplåt längs dörren.

Riksbankens reporänta har sänkts och läget har stabiliserats. Våra räntekostnader påverkas positivt av en extra amortering på 1 Mkr som gjordes i slutet av året.

Under 2026 kommer vi att omsätta lån och bland annat ett lån (25 mkr) som kommer att få betydligt högre ränta, idag med ränta 0,9 %.

Vi har höjt månadsavgifterna för lägenheterna, med 3 %. Ökningen görs med anledning av de förändringar som skett i vår omvärld. Främst är det höjningen av fjärrvärmetaxan men även andra entreprenadkostnader justerats uppåt.

Under året har 15 lägenheter överlåtits till nya ägare. Vi kan konstatera att prisbilden är på uppåtgående och att försäljningar genomförs relativt snabbt.

Översyn av våra lokaler fortsätter. Nuvarande pizzeria är uppsagd från den 1 oktober 2026. Diskussion pågår om framtida nyttjande av lokalerna.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att föreningens ekonomi fortsatt är stabil och att vår fastighet är i gott skick.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallmästaren i Malmö får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 723 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 862 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	109
Antal p-platser	8

Total tomtarea	10 710 m²
Total bostadsarea	15 809 m²
Total lokalarea	1 344 m²

Årets taxeringsvärde	437 300 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	418 400 000 kr

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 148 tkr och planerat underhåll för 1 930 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 6 266 tkr vilket motsvarar den eviga underhållskostnaden i föreningen enligt vår underhållsplan.

Underhållskostnaden varierar år från år och ovanstående belopp är ett beräknat medelvärde. 2025 har underhållskostnaden varit 1 930 tkr. För de följande 9 åren i vår underhållsplan uppgår underhållskostnaden totalt till 87 555 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 9 728 tkr.

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Tidigare utfört underhåll och investeringar

Beskrivning	År
Lokaler	2015
Värmesystem	2015
Ventilation	2015
Hiss	2015
Bostäder	2016
Hiss	2016
VVS	2016
Garage och P-platser	2016
Hissar	2017
Plattor i trapphus	2018
IMD el	2018
Hissar	2018
Elbilsladdare	2019
Hissar och övriga installationer	2019
Elinstallationer	2020
Brandlarm garage	2021
Belysningsprojekt	2021
Golv tvättstugor	2021
Skyddsrum och övernattningslägenheter	2022
Uthyrningslokaler samt miljörum	2022
Passagesystem och belysning	2023
Kamerabevakning garage	2023-2024
Elbilsladdare	2024
Ombyggnad undercentral	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (tvättstugeutrustning)	260 693
Installationer (ventilation m.fl)	1 516 357
Huskropp utvändigt	77 628
Markytor	44 068
Garage och p-platser	31 249

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Östman	Ordförande	2026
Annika Kron Larsson	Sekreterare	2027
Kaare Hansson	Vice ordförande	2027
Anders Lundqvist	Ledamot	2027
Helen Möller	Ledamot	2026
Kaj Johansson	Ledamot	2026
Azra Hadzic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martina Persson Hollsten	Suppleant	2026
Måns Sjödahl	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Bengt Forsberg	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Janja Lalic	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Svanberg	2026
Kerstin Lindgren	2026
Lene Rix	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det beslutats att föreningen går över till K3-regelverket under 2026. Utöver detta 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 259 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 261 personer.

Efter att ha antagit budgeten för 2026 beslutade styrelsen att att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 785 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	18 123	17 211	15 860	15 102	15 004
Rörelsens intäkter	18 126	17 288	15 875	15 268	15 040
Resultat efter finansiella poster*	1 140	−318	−916	−3 447	36
Årets resultat	1 140	−318	−916	−3 447	36
Resultat exklusive avskrivningar	2 862	1 405	764	−1 770	1 707
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive reservering till underhållsfond	−3 404	−4 368	−4 269	−5 952	−2 474
Balansomslutning	171 050	170 907	174 122	179 006	183 574
Årets kassaflöde	1 816	−2 322	−2 628	−5 265	−3 042
Soliditet %*	24	24	23	23	25
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	8	5	9	21	42
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår**	145	140	174	**	**
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	81	81	82	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	930	884	813	787	786
Driftkostnader kr/kvm	577	625	587	772	560
Driftkostnader exklusive underhåll kr/kvm	465	517	445	425	444
Energikostnad kr/kvm*	245	230	216	184	182
Underhållsfond kr/kvm	1 220	967	739	576	680
Reservering till underhållsfond kr/kvm	365	337	293	244	244
Sparande kr/kvm*	279	190	187	244	216
Ränta kr/kvm	166	172	148	94	93
Skuldsättning kr/kvm*	7 316	7 426	7 585	7 802	7 844
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 937	8 057	8 230	8 465	8 511
Räntekänslighet %*	8,5	9,1	10,1	10,8	10,8

* obligatoriska nyckeltal

** nyckeltal fanns ej tidigare år

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Förklaring till nyckeltal

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

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 511 038	16 588 303	−4 372 360	−317 740
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			−317 740	317 740
Reservering underhållsfond		6 266 000	−6 266 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−1 929 994	1 929 994	
Årets resultat				1 139 500
Vid årets slut	**28 511 038**	**20 924 309**	**−9 026 106**	**1 139 500**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−4 690 101
Årets resultat	1 139 500
Årets fondreservering enligt stadgarna	−6 266 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 929 994
Summa	**−7 886 606**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 7 886 606**

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

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 122 979	17 210 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 419	77 520
Summa rörelseintäkter		**18 126 398**	**17 288 184**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−9 905 167	−9 388 344
Övriga externa kostnader	Not 5	−2 317 652	−3 482 754
Personalkostnader	Not 6	−301 509	−296 177
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 722 781	−1 722 781
Summa rörelsekostnader		**−14 247 109**	**−14 890 055**
Rörelseresultat		**3 879 289**	**2 398 128**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	101 976	230 662
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−2 841 765	−2 946 531
Summa finansiella poster		**−2 739 789**	**−2 715 869**
Resultat efter finansiella poster		**1 139 500**	**−317 740**
Årets resultat		**1 139 500**	**−317 740**

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	161 740 736	163 345 231
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	534 693	652 980
Summa materiella anläggningstillgångar		**162 275 429**	**163 998 210**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 12	265 500	265 500
Andra långfristiga fordringar	Not 13	2 000 000	2 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 265 500**	**2 265 500**
Summa anläggningstillgångar		**164 540 929**	**166 263 710**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	92 776	86 295
Övriga fordringar	Not 15	4 294	7 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 196 056	1 150 249
Summa kortfristiga fordringar		**1 293 126**	**1 243 554**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		**2 000 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 215 524	3 399 933
Summa kassa och bank		**3 215 524**	**3 399 933**
Summa omsättningstillgångar		**6 508 650**	**4 643 487**
Summa tillgångar		**171 049 579**	**170 907 197**

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 511 038	28 511 038
Fond för yttre underhåll		20 924 309	16 588 303
Summa bundet eget kapital		**49 435 347**	**45 099 341**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−9 026 107	−4 372 360
Årets resultat		1 139 500	−317 740
Summa fritt eget kapital		**−7 886 606**	**−4 690 101**
Summa eget kapital		**41 548 740**	**40 409 240**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	48 128 000	35 223 000
Summa långfristiga skulder		**48 128 000**	**35 223 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	77 355 000	92 155 000
Leverantörsskulder	Not 20	1 311 912	713 212
Skatteskulder	Not 21	49 357	33 816
Övriga skulder	Not 22	79 255	61 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 577 314	2 310 975
Summa kortfristiga skulder		**81 372 839**	**95 274 957**
Summa eget kapital och skulder		**171 049 579**	**170 907 197**

Dokument-ID 09222115557571669391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 879 289	2 398 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 722 781	1 722 781
	5 602 069	**4 120 909**
Erhållen ränta	55 457	219 596
Erlagd ränta	−2 979 360	−2 950 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 678 167**	**1 390 273**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−3 053	−388 666
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 035 477	−170 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 710 591**	**830 929**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	−430 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−430 825**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 895 000	−2 722 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 895 000**	**−2 722 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 815 591	−2 322 396
Likvida medel vid årets början	3 399 933	5 722 329
Likvida medel vid årets slut	5 215 524	3 399 933

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575711669391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 403 920	11 701 596
Hyror, lokaler	2 396 330	2 328 811
Hyror, garage	828 300	749 850
Hyror, p-platser	33 600	33 600
Hyror, övriga	0	6 000
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−48 252	−72 996
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−1 650	−12 623
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−2 100	−4 550
Hyres- och avgiftsbortfall, övrigt	0	−6 000
Rabatter	−15 003	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 709 892	1 612 692
Elavgifter	636 449	716 410
Övriga avgifter	3 100	5 400
Övriga ersättningar*	178 408	152 493
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−16	−19
i årsavgifter ingår kostnader för vatten		
Summa nettoomsättning	**18 122 979**	**17 210 664**

**Avser intäkter för pant-och överlåtelser, andrahandsupplåtelse samt övernattningslägenhet*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	3 419	62 193
Försäkringsersättningar	0	15 327
Summa övriga rörelseintäkter	**3 419**	**77 520**

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−1 929 994	−1 852 780
Reparationer	−1 147 728	−968 915
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−478 148	−438 090
Försäkringspremier	−326 711	−291 708
Kabel- och digital-TV	−412 547	−597 929
Återbäring från Riksbyggen	6 700	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	−28 565	−45 902
Serviceavtal	−247 450	−44 956
Obligatoriska besiktningar	−286 405	−468 850
Bevakningskostnader	−109 244	−191 916
Övriga utgifter, köpta tjänster	−25 112	0
Snö- och halkbekämpning	−107 809	−160 016
Statuskontroll	0	−3 319
Förbrukningsinventarier	−213 109	−30 964
Fordons- och maskinkostnader	0	−55
Vatten	−712 799	−674 277
Fastighetsel	−1 601 922	−1 404 547
Uppvärmning	−1 885 082	−1 867 696
Sophantering och återvinning	−292 409	−296 355
Förvaltningsarvode drift*	−106 834	−52 171
Summa driftskostnader	**−9 905 167**	**−9 388 344**

**Avser fastighetsskötsel mm*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 957 813	−1 883 750
Hyra inventarier & verktyg	0	−1 164 695
IT-kostnader	−23 636	−27 860
Arvode, yrkesrevisorer	−26 250	−25 000
Övriga försäljningskostnader	−3 175	0
Övriga förvaltningskostnader	−87 599	−175 360
Kreditupplysningar	−23 383	−13 280
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−39 675	−44 073
Representation	−25 853	−23 145
Kontorsmateriel	−28 028	−778
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−300	0
Medlems- och föreningsavgifter	−7 434	−7 434
Konsultarvoden	−71 782	−114 871
Bankkostnader	−6 917	−2 508
Övriga externa kostnader	−15 807	0
Summa övriga externa kostnader	**−2 317 652**	**−3 482 754**

Dokument-ID 09222115557571669391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−241 800	−228 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−24 000	−24 000
Övriga kostnadsersättningar	0	−485
Övriga personalkostnader	−300	−11 650
Sociala kostnader	−35 409	−31 442
Summa personalkostnader	**−301 509**	**−296 177**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 604 495	−1 604 495
Avskrivning Installationer	−118 286	−118 286
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 722 781**	**−1 722 781**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	99 764	230 223
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 053	184
Övriga ränteintäkter	160	256
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**101 976**	**230 662**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−2 841 490	−2 946 206
Övriga räntekostnader	−275	−325
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−2 841 765**	**−2 946 531**

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	217 275 306	217 275 306
Mark	18 909 735	18 909 735
Tillkommande utgifter	250 000	250 000
Markanläggning	250 000	250 000
	236 685 041	**236 685 041**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**236 685 041**	**236 685 041**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-72 839 810	−71 235 316
Tillkommande utgifter	−250 000	−250 000
Markanläggningar	−250 000	−250 000
	−73 339 810	**-71 735 316**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 604 495	−1 604 495
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	−1 604 495	**−1 604 495**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−74 944 305**	**-73 339 810**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**161 740 736**	**163 345 230**
Varav		
Byggnader	142 831 001	144 435 496
Mark	18 909 735	18 909 735
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	420 000 000	404 000 000
Lokaler	17 300 000	14 400 000
Totalt taxeringsvärde	**437 300 000**	**418 400 000**
varav byggnader	*282 600 000*	*258 600 000*
varav mark	*154 700 000*	*159 800 000*

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	95 599	95 599
Installationer	1 596 432	1 165 607
	1 692 031	**1 261 206**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	430 825
	0	**430 825**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 692 031**	**1 692 031**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	−95 599	−95 599
Installationer	−943 452	-825 165
	−1 039 051	**-920 765**
Årets avskrivningar		
Installationer	−118 286	−118 286
	−118 286	**−118 286**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-1 061 738**	**-1 039 051**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**534 693**	**652 980**
Varav		
Installationer	534 693	652 980

Not 12 Andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar Riksbyggen	265 500	265 500
Summa andelar i intresseföretag	**265 500**	**265 500**

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar, långfristigt placeringskonto SBAB	2 000 000	2 000 000
Summa andra långfristiga fordringar	**2 000 000**	**2 000 000**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	35 476	28 995
Kundfordringar	57 300	57 300
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**92 776**	**86 295**

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 294	7 010
Summa övriga fordringar	**4 294**	**7 010**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	57 585	11 066
Förutbetalda försäkringspremier	348 145	326 711
Förutbetalda driftkostnader	97 979	131 781
Förutbetalt förvaltningsarvode	503 495	489 453
Förutbetald renhållning	13 871	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	77 096	154 871
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 601	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 283	36 367
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 196 056**	**1 150 249**

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar, kortfristigt placeringskonto SBAB	2 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	**2 000 000**	**0**

Not 18 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 508 378	1 901 965
Transaktionskonto	1 707 146	1 497 968
Summa kassa och bank	**3 215 524**	**3 399 933**

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	125 483 000	127 378 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-460 000	-200 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-76 895 000	-91 955 000
Långfristig skuld vid årets slut	**48 128 000**	**35 223 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,04%	2025-06-18	25 612 500	−25 587 500	25 000	0
SWEDBANK	2,96%	2025-08-28	22 225 000	−22 125 000	100 000	0
SWEDBANK	2,30%	2026-02-28	15 760 000	0	1 040 000	14 720 000
SWEDBANK	2,35%	2026-01-28	12 567 500	0	200 000	12 367 500
SWEDBANK	2,96%	2027-12-22	15 790 000	0	180 000	15 610 000
SBAB	0,91%	2026-08-14	24 410 000	0	140 000	24 270 000
SWEDBANK	2,28%	2026-03-28	0	25 587 500	50 000	25 537 500
SWEDBANK	3,04%	2027-06-23	11 013 000	0	60 000	10 953 000
SWEDBANK	2,62%	2028-05-24	0	22 125 000	100 000	22 025 000
Summa			**127 378 000**	**0**	**1 895 000**	**125 483 000**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 lån om totalt 76 895 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	828 992	689 239
Ej reskontraförda leverantörsskulder	482 920	23 973
Summa leverantörsskulder	**1 311 912**	**713 212**

Not 21 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	49 357	33 816
Summa skatteskulder	**49 357**	**33 816**

Not 22 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	62 937	65 522
Skuld för moms	16 365	−10 206
Clearing	−47	6 638
Summa övriga skulder	**79 255**	**61 955**

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	235 196	372 791
Upplupna driftskostnader	9 375	39 019
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 046	0
Upplupna elkostnader	172 081	160 018
Upplupna vattenavgifter	183 027	166 071
Upplupna värmekostnader	233 490	240 232
Upplupna kostnader för renhållning	28 848	17 582
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 017	147 111
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 678 236	1 168 151
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 577 314**	**2 310 975**

Not 24 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	160 000 000	160 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen påbörjat övergång till K3-regelverket.

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-03

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande Bertil Östman,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Annika Kron Larsson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Kaare Hansson,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Anders Lundqvist,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Kaj Johansson,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Helen Möller,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Azra Hadzic,	

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad Auktoriserad revisor	Bengt Forsberg Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575716693391 Signerat Bö, A, AKL, HM, KH, BF, PC, KJ, AH

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571669391

Dokument

Årsredovisning 2025 sign
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-03-04 13:04:20 CET (+0100) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2026-03-11 15:20:46 CET (+0100)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Bertil östman (Bö)
bertil.ostman@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL BERTIL ÖSTMAN"
Signerade 2026-03-04 17:18:36 CET (+0100)

A (A)
aqvakul51@live.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS LUNDQVIST"
Signerade 2026-03-04 21:48:56 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA ANNIKA KAJSA KRON LARSSON"
Signerade 2026-03-04 15:23:26 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELEN MÖLLER"
Signerade 2026-03-04 14:47:50 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571669391

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kaare Hansson"
Signerade 2026-03-04 15:08:43 CET (+0100)

Bengt Forsberg (BF)
bengtfors123@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT FORSBERG"
Signerade 2026-03-05 15:04:07 CET (+0100)

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"
Signerade 2026-03-11 15:20:46 CET (+0100)

Kaj Johansson (KJ)
kajjoh45@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kaj Åke Johansson"
Signerade 2026-03-04 22:47:40 CET (+0100)

Azra Hadzic (AH)
azra.hadzic@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AZRA HADZIC"
Signerade 2026-03-05 09:04:12 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571669391

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stallmästaren i Malmö för ÅR 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Dokument-ID 09222115557571749750 Signerat BF, PC

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stallmästaren i Malmö för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Bengt Forsberg
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557571749750 Signerat BF, PC

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571749750

Dokument

RB, BRF Stallmästaren i Malmö
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-03-05 09:01:24 CET (+0100) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2026-03-11 12:48:33 CET (+0100)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Bengt Forsberg (BF)
bengtfors123@hotmail.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT FORSBERG"
Signerade 2026-03-06 17:24:07 CET (+0100)

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@azets.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"
Signerade 2026-03-11 12:48:33 CET (+0100)

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

Hållbarhetsredovisning 2025

RBF Stallmästaren (716407-1644)

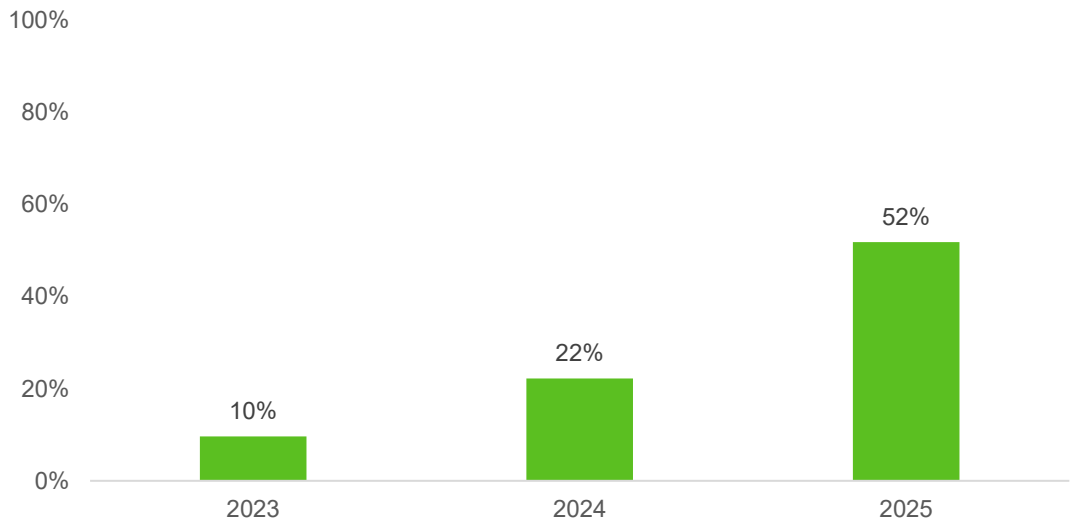


Riksbyggen
Rum för hela livet

Hållbarhetsidéer

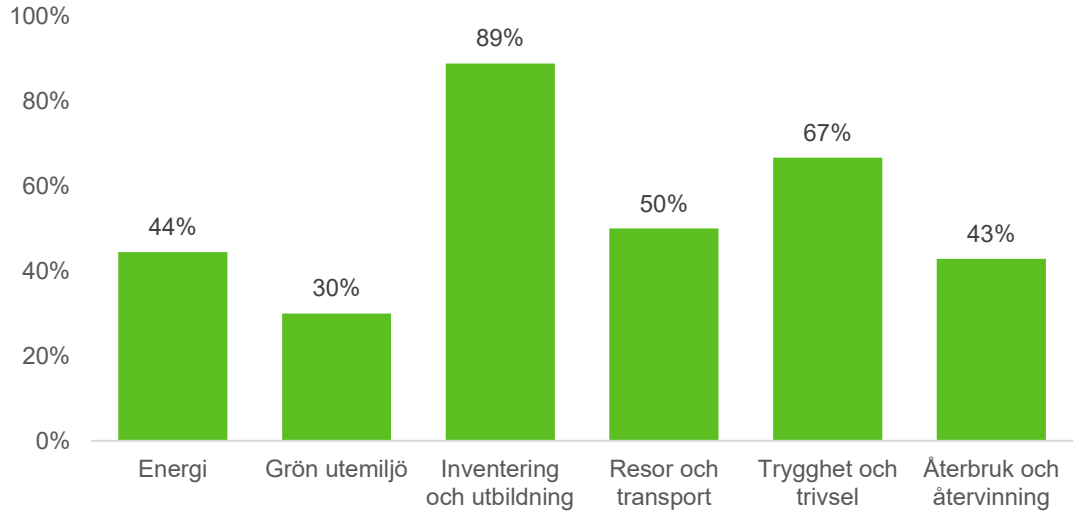
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Stallmästaren har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Senaste året visar genomförda idéer fram till räkenskapsårets slut

Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 52% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Inventering och utbildning

- ✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag
- ✓ Gjort en energiplan
- ✓ Kontrollerat temperaturen
- ✓ Utvecklat styrelsen
- ✓ Gjort en miljöutredning
- ✓ Klimatanpassat fastigheten
- Utsett miljö- och energiansvarig
- Inventerat ljuskällor

Trygghet och trivsel

- ✓ Ökat jämställdheten och mångfalden i
- ✓ Bjudit in till integration
- ✓ Välkomnat nya medlemmar
- Träffats dagtid

Resor och transport

- ✓ Fått fler att cykla
- Installerat laddstation för elbilar

Energi

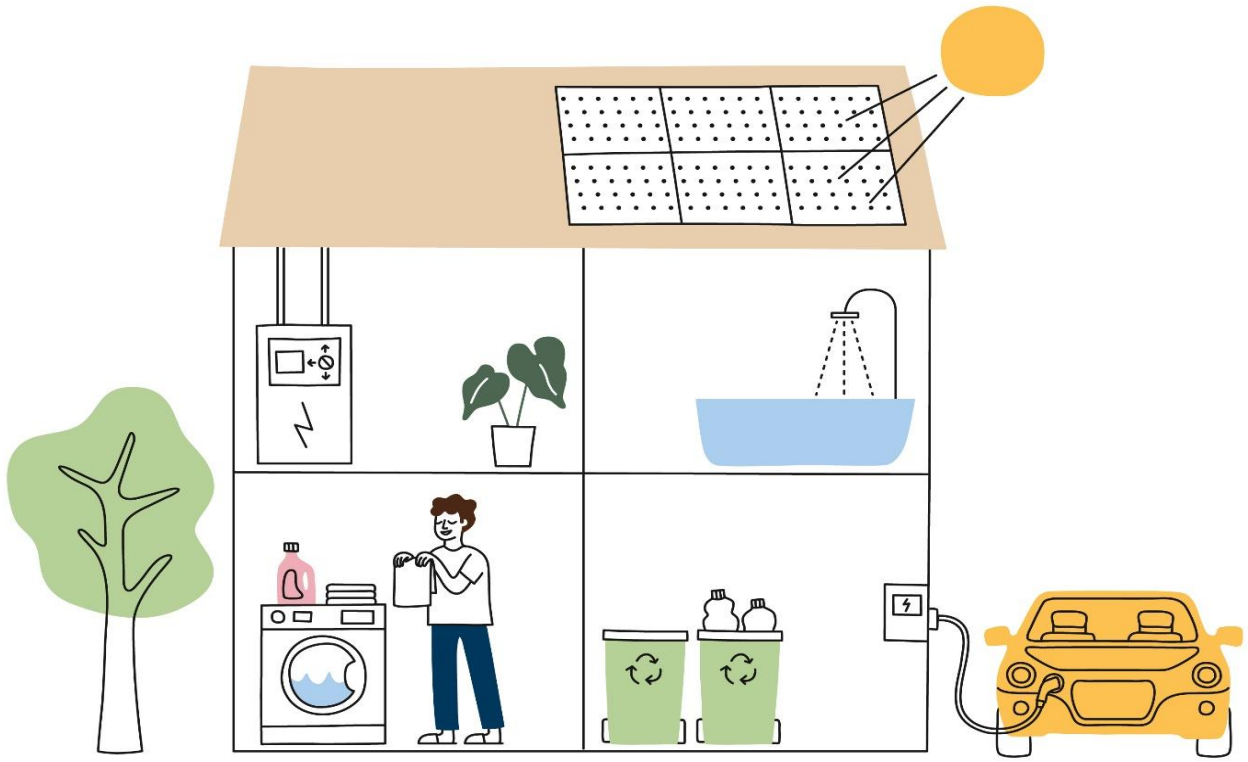
- ✓ Övervakat driften
- ✓ Bytt ut gammal tvättutrustning
- ✓ Installerat avluftare och avgasare
- Mätning och debitering av el (IMD)
- Minskat onödig energianvändning
- Återvunnit ventilationsvärme
- Bytt ljuskällor inomhus
- Bytt ljuskällor utomhus

Återbruk och återvinning

- ✓ Delat på saker och tjänster
- Samlat in farligt avfall
- Förbättrat källsorteringsrummet

Grön utemiljö

- ✓ Planterat träd
- ✓ Lämnat kvar rester av löv och gräs
- Växter som blommar hela säsongen



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2028-09-09.

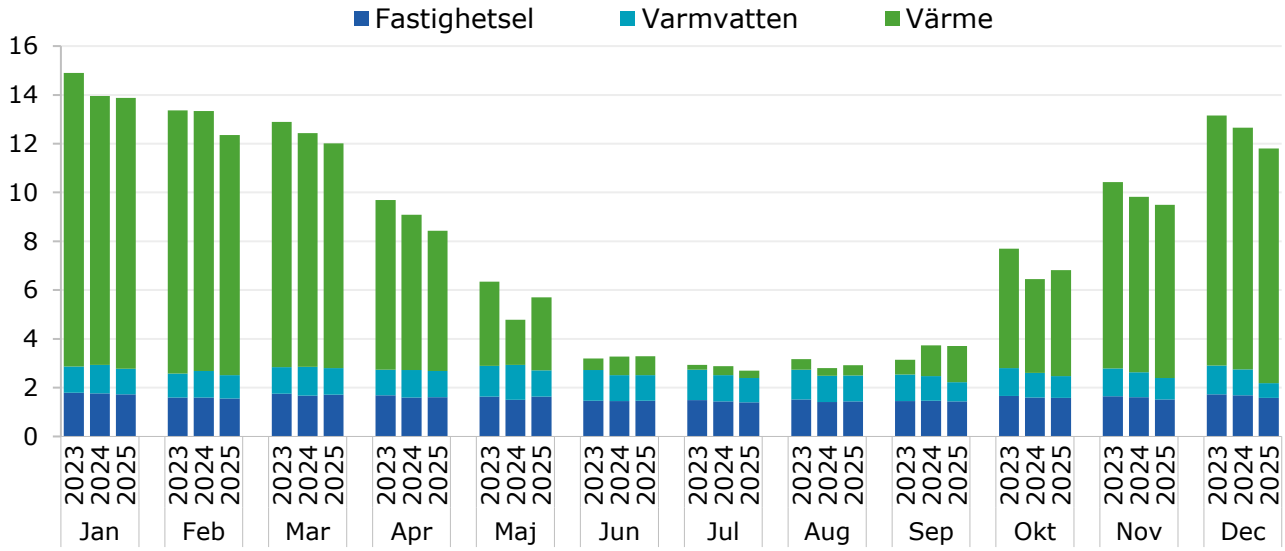
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 22 223 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	101	95	93	kWh/m^2
Varav fastighetsel	19	19	19	kWh/m^2
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	18	19	18	kWh/m^2

Specifik energianvändning per månad [kWh/m^2]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 610 l/m² varav 220 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 12 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

https://weeffect.se

Styrelsens ord om hållbarhetsarbetet i föreningen

Det långsiktiga hållbarhetsarbetet inom Brf Stallmästaren har under 2025 intensifierats med bland annat en digital boendepärm, olika sociala aktiviteter, upprättande av en energiplan och byte till smart ventilation i garaget. Vårt hållbarhetsarbete har premierats med att Brf Stallmästaren utsågs till Årets Hållbarhetsförening av Riksbyggen i MO Södra Skåne 2025. Utdrag av motivering: RBF Stallmästaren i Malmö har under flera år arbetat målmedvetet och strategiskt med att skapa en mer hållbar förening – både miljömässigt, socialt och ekonomiskt.

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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallmästaren i Malmö

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallmästaren i Malmö 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