

# Årsredovisning 2019



## Brf Toftadal

*Innehåller även kallelse till stämman den 9 juni*

# ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken i bokstavsordning.

## **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA**

Är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

## **AVSKRIVNINGARNA**

Är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

## **BALANSRÄKNINGEN**

Visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN**

Är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och noter.

## **KORTFRISTIGA SKULDER**

Är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

## **LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Är skulder som föreningen skall reglera efter ett år.

## **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGARNA**

Är andra tillgångar än anläggningstillgångar, dvs för kortvarigt bruk.

## **RESULTATRÄKNINGEN**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, och omvänt ett underskott.

## **STÄLLDA PANTER**

Avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

## **UPPLUPNA INTÄKTER**

Är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit per bokslutsdagen.

## **UPPLUPNA KOSTNADER**

Är kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte fått faktura över per bokslutsdagen.

# VÄLKOMMEN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

## Dagordning

**Tisdagen den 9 juni 2020 klockan 19.<sup>00</sup>**

**Plats: Föreningslokalen bv, byggnad 2 (vid fint väder kommer stämman hållas utomhus i föreningens trädgård)**

1. § Stämmans öppnande
2. § Val av ordförande för stämman
3. § Ordförandes anmälan av protokollförare
4. § Fastställande av röstlängd
5. § Fastställande av dagordning
6. § Val av två protokolljusterare tillika rösträknare
7. § Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. § Styrelsens årsredovisning
9. § Revisorns berättelse
10. § Beslut om fastställande av balans- och resultaträkningar
11. § Beslut om resultatdisposition
12. § Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. § Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer
14. § Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. § Val av styrelseledamöter
16. § Val av styrelsesuppleant
17. § Beslut om antal revisorer
18. § Val av revisorer
19. § Val av valberedning
20. § Stadgeenligt inkomna motioner
21. § Stämmans avslutande

Fjälkinge 18 maj 2020

Styrelsen, brf Toftadal

*Efter stämman serveras kaffe/dricka, kaka & smörgåstårta*

Styrelsen för Brf Toftadal i Fjälkinge, 738200-5952, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2019 - 31/12 2019.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Fjälkinge 231:1 och 231:2 vilken innehåller 22 st bostadsrättslägenheter, 6 st garage och 8 st parkeringsplatser.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

- 2019 05 22	2019 05 22 -	
Ulla-Britt Nilsson	Michael Schlesinger	ordförande
Michael Schlesinger	Ulla-Britt Nilsson	v ordförande
Christian Wiberg (190226)	Bruno Wedin	sekreterare
Christer Wiberg (190226)	Maj-Britt Kristiansson	ledamot
Jan Svensson	Jan Svensson	ledamot

Suppleant har varit:

Willy Nilsson	Willy Nilsson
Gertrud Mattsson	Gertrud Mattsson
Johan Petterson	

### Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Bruno Wedin, Maj-Britt Kristiansson och Jan Svensson, ordinarie ledamöter, samt suppleanterna Willy Nilsson och Gertrud Mattsson.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Bengt Nilsson med Johan Törnquist som suppleant.

### Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019.  
Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

### Anställda

Föreningen hade t o m 190731 en anställd som skötte trappstädningen.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.  
Ekonomiska förvaltare har varit Ulf Johansson och Anders Ahlbin.  
Trappstädningen har ombesörjts av Kinga Bednarz fr o m 190801.

### Lägenhetsfördelning

2 st 1 r o k	14 st 2 r o k	6 st 3 r o k
--------------	---------------	--------------

Lägenhetsytan är 1.254 m<sup>2</sup>

### Medlemsinformation

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelse skett.  
Antal medlemmar vid årets början var 25 st och vid årets slut 24 st.

### Underhållsplan

Sedan år 2002 har bostadsrättsföreningen en underhållsplan. I underhållsplanen framgår det periodiska underhållet på 10, 30 resp 40 år. Åtgärder och kostnader likaså.  
Periodiskt underhåll för de närmaste 10 åren ligger i genomsnitt på 63 000 kronor för hus 1 och 139 000 kronor för hus 2 årligen.

### Reparationer och underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts, varav speciellt kan nämnas:  
Byte vvc-pump  
Grävning dagvatten

### Övriga större händelser

Installation av fiber

### Planerade underhåll år 2020

Ev nya garageportar

### Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019, dock har avgift för internet införts.  
Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter 2020.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter	813	782	662	677	671
Resultat	136	157	218	157	-280
Balansomslutning	5 383	5 328	3 731	1 590	1 456
Lån/taxvärde	67%	93%	61%	18%	21%
Lån per kvm lägenhetsyta	3 254	3 322	2 194	645	691
Årsavgift kr per kvm *	637	605	509	496	496

\* inkl obligatoriskt tillägg för balkong och internet

Eget kapital	Insats	Uppskrivningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	48 266	353 896	482 928	306	157 025	1 042 421
Disposition				157 025	-157 025	
Avsättning yttre fond			160 000	-160 000		
Uttag yttre fond			-51 051	51 051		
Årets resultat					136 084	136 084
Årets slut	48 266	353 896	591 877	48 382	136 084	1 178 505

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	157 330,73
Årets resultat	136 084,09
Avsättning till fond för yttre underhåll	-160 000,00
Anspråktagande av fond yttre underhåll	51 051,00
<b>Summa</b>	<b>184 465,82</b>

Styrelsen föreslår att 184 465,82 kr balanseras i ny räkning.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	1	812 904 <b>812 904</b>	782 304 <b>782 304</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-405 181	-350 159
Reparationer	3	-20 200	-33 802
Periodiskt underhåll	4	-51 051	0
Personalkostnader	5	-16 008	-7 624
Avskrivningar	6	-113 000	-133 000
		<b>-605 440</b>	<b>-524 585</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>207 464</b>	<b>257 719</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		114	694
Räntekostnader och liknande poster		-71 494	-101 388
		<b>-71 380</b>	<b>-100 694</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>136 084</b>	<b>157 025</b>
Årets resultat enligt ovan		136 084	157 025
Avsättning till fond för yttre underhåll		-110 000	-110 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		-50 000	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		51 051	0
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>		<b>27 135</b>	<b>47 025</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<i>Not</i>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
		<i>Belopp i kr</i>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 798 859	4 911 859
		<b>4 798 859</b>	<b>4 911 859</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 798 859</b>	<b>4 911 859</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Lager		10 958	18 563
Övriga kortfristiga fordringar		1 680	2 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 488	2 457
Kassa och bank		568 655	392 898
		<b>583 781</b>	<b>416 330</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 382 640</b>	<b>5 328 189</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****EGET KAPITAL***Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		48 266	48 266
Uppskrivningsfond		353 896	353 896
Yttre underhållsfond		591 877	482 928
		<b>994 039</b>	<b>885 090</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		48 382	306
Årets resultat		136 084	157 025
		<b>184 466</b>	<b>157 331</b>

**SUMMA EGET KAPITAL**

		<b>1 178 505</b>	<b>1 042 421</b>
--	--	------------------	------------------

*Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	4 080 347	4 165 347
		<b>4 080 347</b>	<b>4 165 347</b>

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder		27 265	45 530
Skatteskulder		5 474	1 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	91 050	73 608
		<b>123 789</b>	<b>120 422</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

		<b>5 382 640</b>	<b>5 328 189</b>
--	--	------------------	------------------

## Tilläggsupplysningar

### Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

<b>Nettoomsättning</b>	<b>Not 1</b>	<b>År 2019</b>	<b>År 2018</b>
Intäkter TV, internet		39 600	0
Årsavgifter		653 262	653 262
Ersättningar och intäkter från boende		105 600	105 600
Hyses- och övriga intäkter		14 442	23 442
		<u>812 904</u>	<u>782 304</u>
<b>Driftskostnader</b>	<b>Not 2</b>		
Fastighetsskötsel och städ		-7 500	-7 642
Sotning		-2 328	-1 107
Elavgifter		-8 853	-10 589
Värme		-142 191	-151 619
Vatten & avlopp		-31 570	-32 066
Renhållning		-23 460	-23 460
Fastighetsförsäkring		-29 819	-24 239
TV-avgifter		-56 657	0
Fastighetsskatt		-19 598	-14 676
Förbrukningsinventarier och -material		-2 952	-2 033
Tele, post- och bankkostnader		-4 362	-4 491
Administrativt förvaltningsavtal		-42 032	-41 100
Extern revisor		-13 875	-12 969
Övriga förvaltningskostnader		-18 051	-22 565
Övriga externa kostnader		-1 933	-1 603
		<u>-405 181</u>	<u>-350 159</u>
<b>Reparationer</b>	<b>Not 3</b>		
Reparation gemensamma utrymmen		0	-7 083
Reparation installationer		-4 084	-22 473
Reparation utvändigt		-4 037	-4 246
Reparation efter skador		-12 079	0
		<u>-20 200</u>	<u>-33 802</u>
<b>Periodiskt underhåll</b>	<b>Not 4</b>		
Periodiskt underhåll		-51 051	0
		<u>-51 051</u>	<u>0</u>
<b>Personalkostnader</b>	<b>Not 5</b>		
Löner		-8 000	-2 000
Arvode styrelsen		-5 496	-4 996
Sociala och andra avgifter		-2 512	-628
		<u>-16 008</u>	<u>-7 624</u>
<b>Avskrivningar</b>	<b>Not 6</b>		
Avskrivning på förbättringar		-113 000	-133 000
		<u>-113 000</u>	<u>-133 000</u>



## Byggnader och mark

## Not 7

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack upp- av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2019-12-31	Avskrivn år
Mark		138 104	353 896		492 000	
Byggnader	Rak	600 000	-600 000		0	1958 - 2017
Fönster hus 2	Rak	400 000	-400 000		0	1999 - 2018
Jordvärme	Rak	300 000	-300 000		0	2005 - 2014
Tv-antenn	Rak	100 000	-100 000		0	2005 - 2014
Tak	Rak	560 000	-308 000	-28 000	224 000	2008 - 2027
Balkonger	Rak	4 252 859	-85 000	-85 000	4 082 859	2018 - 2067
<b>Summa</b>		<b>6 350 963</b>	<b>-1 439 104</b>	<b>-113 000</b>	<b>4 798 859</b>	

Fönster hus 1 är helt avskrivet

	År 2019	År 2018
<b>Akkumulerade anskaffningsvärde exkl mark</b>		
Vid årets början	6 212 859	1 960 000
Årets anskaffning	0	4 252 859
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>6 212 859</b>	<b>6 212 859</b>
Ingående avskrivningar	-1 793 000	-1 660 000
Årets avskrivningar enligt plan	-113 000	-133 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b>	<b>-1 906 000</b>	<b>-1 793 000</b>
<b>Utgående bokfört värde exklusive mark</b>	<b>4 306 859</b>	<b>4 419 859</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde mark:	1 231 000	985 000
Taxeringsvärde byggnader:	4 884 000	3 508 000
<b>Totalt taxeringsvärde:</b>	<b>6 115 000</b>	<b>4 493 000</b>

## Långfristiga skulder kreditinstitut

## Not 8

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2019	Skuld År 2018
Swedbank	2022-09-23	2,08%	1 960 000 kr	1 980 000 kr
Sparbanken Skåne	Rörligt	1,42%	2 120 347 kr	2 185 347 kr
	<b>Snittränta</b>	<b>1,74%</b>	<b>4 080 347 kr</b>	<b>4 165 347 kr</b>

Nästa års amortering beräknas bli: 85 000 kr  
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 3 655 347 kr

Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter

## Not 9

Upplupna räntekostnader	9 643	9 478
Förutbetalda hyresintäkter	70 707	54 030
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 700	10 100
	<b>91 050</b>	<b>73 608</b>

Ställda säkerheter och  
ansvarförbindelser

## Not 10

Pantbrev i fastighet	4 239 000	4 239 000
----------------------	-----------	-----------

Fjälkinge

2020 - 04 - 21

  
Michael Schlesinger

  
Ulla-Britt Nilsson

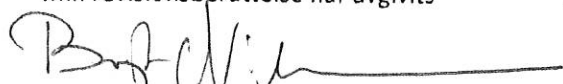
  
Bruno Wedin

  
Jan Svensson

  
Maj-Britt Kristiansson

Min revisionsberättelse har avgivits

2020 - 04 - 28

  
Bengt Nilsson  
Aukt. Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Toftadal i Fjälkinge, org.nr 738200-5952

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Toftadal i Fjälkinge för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisornämndens webbplats: [www.revisionsinspektionen.se/m/showdocuments/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisionsinspektionen.se/m/showdocuments/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Toftadal i Fjälkinge för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

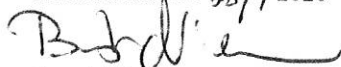
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok\\_revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok_revisors_ansvar.pdf).

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 28/4 2020

  
Bengt Nilsson

Auktoriserad revisor