

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Toftängen  
Org nr: 746001-0957



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Toftängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-07-14. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 433% till 340%.

I resultatet ingår avskrivningar med 592 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -130 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen disponerar tomträtten till fastigheterna Stamtofta 1-4 i Malmö kommun. På fastigheten finns 176 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastighetens adress är Toftängsgatan, Husie Kyrkoväg samt Ellenborgsvägen i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t o m 2025-12-31 med en årlig avgäld på 600 424 kr.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 r.o.k	48	
3 r.o.k	64	
4 r.o.k	64	
Summa	176	

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Garage	176	

**Ytor:**

Total tomtarea	48 897 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	13 776 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	13 776 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	187 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	187 m <sup>2</sup>

**Taxeringsvärde:**

Årets taxeringsvärde	150 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	117 335 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra & Mellersta 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.

**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 245 tkr och planerat underhåll för 3 129 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.

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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 394 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 243 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 100 031 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 10 031 tkr (718 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 249 tkr (232 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom styrelsen arbetar med genomgång av underhållsplanen. Det kan komma att förändra både åtgärder i tiden och beräknad kostnad för kommande åtgärder.

9

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Panelbyte	2013	
Målning garagedörrar	2013	
Lekplatser	2013	
Trappsteg loftgångar	2014	
Kanalrensning & OVK	2014	
Panelbyte loftgångar	2014	
Tvättstugeutrustning	2015	
Ombyggnad kabeltv nät	2015	
Byte smidestrappor, reparation och putsning grundgavlar	2015	
Byte bjälkar på två garage	2015	
Panelbyte tvättstuga & styrelserum	2016	
Installation vattenfilter & byte av ventiler	2016	
Underhåll fönster & dörrar	2016	
Väderskydd kasunlock	2016	
Markytor	2017	Gemensamma uteplatser, översyn brunnar, gemensamt staket.
Tvättutrustning	2018	
Markytor, staket	2018	
Garage och p-platser	2018	
<b>Årets utförda underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>	
Brunnbyte i lägenheter	12 875	
Gemensam El samt Gemensam fiberanslutning	2 869 538	
Målning miljöhus	36 500	
Markytor	172 294	
Målning p-platser	37 974	

Föreningen har under året anslutit sig till gemensam fiber samt gemensam el. Kostnader för detta har hanterats som underhåll. Utöver detta har underhåll utförts på mark, markbeläggning samt plank som omsluter föreningen. Målningsarbete på parkeringsplatser samt träpanel på miljöhusen är utfört under året.



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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefano Lion	Ordförande	2021
Johan Karlsson	Sekreterare	2021
Kenneth Danflo	Vice ordförande	2020
Kjell Åke Nilsson	Ledamot	2020
Rickard Friberg	Ledamot	2020
Stefan Olsson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Jystrand	Suppleant	2020
Emilie Kordts	Suppleant	2020
Johan Larsson	Suppleant	2020
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor
Anne Merlöv	Förtroendevald revisor
	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Stenfell	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Runfors	2020
Rickard Rosenqvist	2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

7

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 241 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 237 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

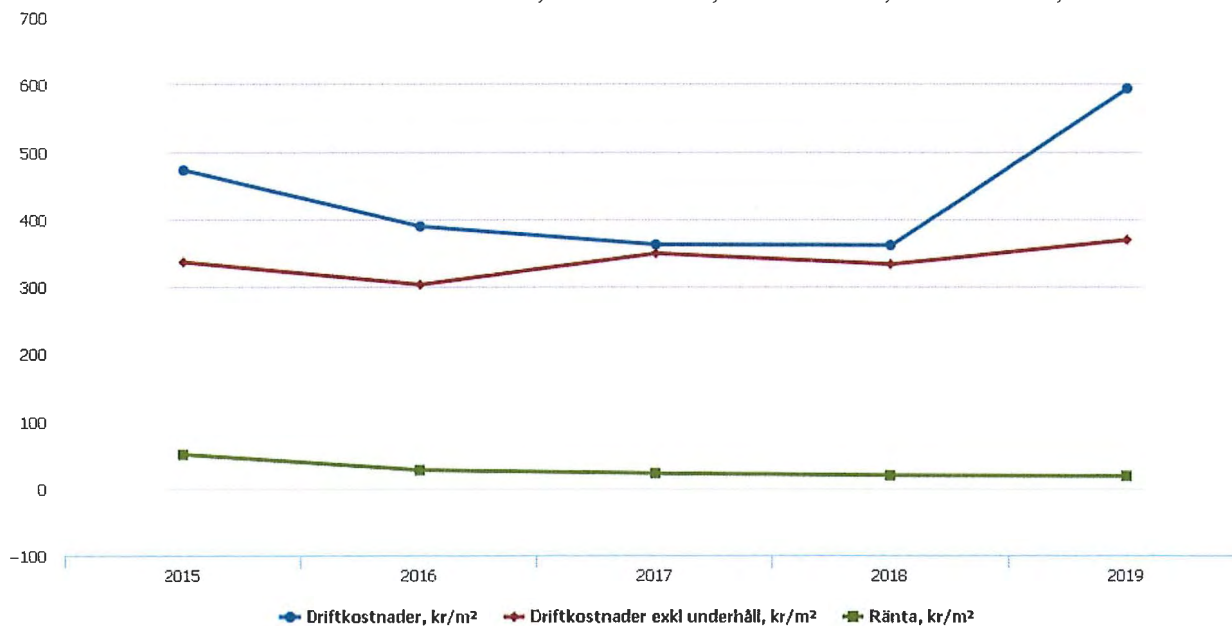
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 611 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

↪

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 650	10 043	9 850	9 485	12 453
Resultat efter finansiella poster	-722	2 314	1 997	927	1 925
Årets resultat	-722	2 314	1 997	927	1 925
Resultat exklusive avskrivningar	-130	2 906	2 590	1 519	2 473
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 524	-343	-554	-1 625	378
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	243	235	225	225	150
Balansomslutning	35 174	36 124	34 990	33 574	33 824
Kassaflöde, indirekt metod	-563	3 798	1 931	-218	306
Soliditet %	29	30	25	20	17
Likviditet %	340	433	276	208	175
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	611	593	579	554	727
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	105	105	105	105	140
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	593	361	362	389	472
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	369	333	349	303	336
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	18	19	22	27	50
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	779	760	555	342	203
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 654	1 702	1 750	1 798	1 843
Skuldkvot %	2,16	2,36	2,48	2,64	2,06



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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	719 632	0	0	10 608 750	-2 628 165	2 313 733
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 313 733	-2 313 733
Reservering underhållsfond				3 394 000	-3 394 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 129 181	3 129 181	
Årets resultat						-721 985
<b>Vid årets slut</b>	<b>719 632</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 873 569</b>	<b>-579 251</b>	<b>-721 985</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-314 432
Årets resultat	-721 985
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 394 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 129 181
<b>Summa</b>	<b>-1 301 236</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 301 236**

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

5

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 649 984	10 042 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 753	36 386
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 693 737</b>	<b>10 078 665</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-8 281 123	-4 986 283
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 129 933	-1 774 963
Personalkostnader	Not 6	-192 315	-181 015
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-592 333	-592 299
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 195 705</b>	<b>-7 534 561</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-501 968</b>	<b>2 544 105</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	25 344	25 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 056	7 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-252 416	-263 533
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-220 016</b>	<b>-230 372</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-721 985</b>	<b>2 313 733</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-721 985</b>	<b>2 313 733</b>

5

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	26 571 156	27 163 489
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 571 156</b>	<b>27 163 489</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	264 000	264 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>264 000</b>	<b>264 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 835 156</b>	<b>27 427 489</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 607	120
Övriga fordringar	Not 15	322 356	322 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	653 752	453 664
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>981 715</b>	<b>776 090</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	7 357 167	7 920 394
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 357 167</b>	<b>7 920 394</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 338 882</b>	<b>8 696 484</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>35 174 038</b>	<b>36 123 973</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		719 632	719 632
Fond för yttre underhåll		10 873 569	10 608 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 593 201</b>	<b>11 328 382</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-579 251	-2 628 165
Årets resultat		-721 985	2 313 733
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 301 236</b>	<b>-314 432</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 291 965</b>	<b>11 013 950</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	22 432 066	23 101 154
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 432 066</b>	<b>23 101 154</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	669 088	669 088
Leverantörsskulder	Not 20	247 981	186 590
Skatteskulder	Not 21	-26 918	322
Övriga skulder	Not 22	299 175	316 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 260 681	836 218
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 450 007</b>	<b>2 008 869</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>35 174 038</b>	<b>36 123 973</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-721 985	2 313 733
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	592 333	592 299
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-129 651</b>	<b>2 906 032</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-205 625	2 016 800
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	441 138	155 113
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>105 861</b>	<b>5 077 945</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-669 088	-669 088
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-669 088</b>	<b>-669 088</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-563 227</b>	<b>4 408 857</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>7 920 394</b>	<b>2 199 576</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>7 357 167</b>	<b>7 920 394</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Takomläggning	Linjär	50
Injustering värme	Linjär	40
Rent vatten	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	8 416 548	8 171 527
Hyror, lokaler	60	60
Hyror, garage	420 000	420 000
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-60	-60
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 800	-28 800
Bränsleavgifter, bostäder	1 450 752	1 450 752
Elavgifter	362 684	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 649 984</b>	<b>10 042 279</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Övriga ersättningar	32 696	31 894
Fakturerade kostnader	1 260	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	1
Övriga rörelseintäkter	9 794	3 411
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>43 753</b>	<b>36 386</b>

## Not 4 Driftkostnader

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Underhåll	-3 129 180	-394 327
Reparationer	-244 595	-320 192
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-254 722	-213 529
Tomträttsavgäld	-600 424	-600 424
Försäkringspremier	-153 193	-134 745
Kabel- och digital-TV	-394 988	-304 445
Återbäring från Riksbyggen	24 100	25 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 221	-33 732
Serviceavtal	-63 982	-71 500
Obligatoriska besiktningar	-50 000	-11 250
Snö- och halkbekämpning	-92 835	-38 027
Statuskontroll	-2 744	0
Förbrukningsinventarier	-90 605	-71 676
Vatten	-446 653	-426 171
Fastighetsel	-751 564	-337 834
Uppvärmning	-1 344 052	-1 458 578
Sophantering och återvinning	-240 178	-202 883
Förvaltningsarvode drift	-437 287	-391 970
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-8 281 123</b>	<b>-4 986 283</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 825 300	-1 662 759
Lokalkostnader	-2 000	-1 000
Hyra inventarier & verktyg	-147 946	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-22 220	-26 088
Kreditupplysningar	-2 025	-1 238
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 364	-24 249
Representation	0	-5 835
Kontorsmateriel	-4 728	-5 202
Telefon och porto	-622	0
Medlems- och föreningsavgifter	-12 392	-7 392
Konsultarvoden	-62 566	-25 270
Bankkostnader	-2 270	-2 430
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 129 933</b>	<b>-1 774 963</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-145 100	-143 499
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	0
Sociala kostnader	-37 215	-37 516
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-192 315</b>	<b>-181 015</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-257 907	-257 872
Avskrivning Om- och tillbyggnader, fr 2019 ingår i Tillkommande utgifter	0	-240 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-334 427	-93 927
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-592 333</b>	<b>-592 299</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Utdelning på andelar från Intresseföreningen, 528 st, 48 kr/st	25 344	25 344
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>25 344</b>	<b>25 344</b>





**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	6 939	7 357
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	117	168
Övriga ränteintäkter	0	292
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 056</b>	<b>7 817</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-252 108	-263 511
Övriga räntekostnader	-308	-22
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-252 416</b>	<b>-263 533</b>

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	24 028 309	24 028 309
Tillkommande utgifter	17 052 519	17 052 519
	<b>41 080 828</b>	<b>41 080 828</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>41 080 829</b>	<b>41 080 829</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-9 071 751	-8 813 879
Tillkommande utgifter	-4 845 588	-4 511 161
	<b>-13 917 339</b>	<b>-13 325 040</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-257 906	-257 872
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-334 427	-334 427
	<b>-592 333</b>	<b>-592 299</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-14 509 672</b>	<b>-13 917 339</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>26 571 156</b>	<b>27 163 489</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	14 698 653	14 956 558
Tillkommande utgifter	11 872 504	12 206 931



**Taxeringsvärden**

Bostäder	150 000 000	116 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>150 000 000</b>	<b>117 335 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>109 000 000</i>	<i>87 335 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**
**Anskaffningsvärden**

**2019-12-31**      **2018-12-31**

**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	126 828	126 828
	<b>126 828</b>	<b>126 828</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>126 828</b>	<b>126 828</b>

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

Inventarier och verktyg	-126 828	-126 828
	<b>-126 828</b>	<b>-126 828</b>

**Årets avskrivningar**

Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-126 828	-126 828
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-126 828</b>	<b>-126 828</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**0**      **0**

**Varav**

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

**Not 13 Andelar i intresseföretag**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Andelar i Intresseföreningen, 528 st, 500 kr/st	264 000	264 000
<b>Summa andelar i intresseföretag</b>	<b>264 000</b>	<b>264 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	5 607	120
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>5 607</b>	<b>120</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	322 356	322 306
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>322 356</b>	<b>322 306</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	158 498	153 193
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	259
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 894	0
Förutbetald tomträttsavgäld	300 212	300 212
Förutbetalda leasingavgifter	13 148	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>653 752</b>	<b>453 664</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Handkassa	5 716	5 716
SBAB sparkonto, Swedbank sparkonto	2 063 961	2 057 022
Swedbank	5 287 491	5 857 656
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 357 167</b>	<b>7 920 394</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Inteckningslån	23 101 154	23 770 242
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-669 088	-669 088
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>22 432 066</b>	<b>23 101 154</b>

9

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,99%	2020-01-09	3 760 757,00	0,00	80 000,00	3 680 757,00
SWEDBANK	1,27%	2020-03-28	3 460 000,00	0,00	200 000,00	3 260 000,00
SWEDBANK	0,99%	2020-04-28	3 009 600,00	0,00	182 400,00	2 827 200,00
SWEDBANK	0,99%	2020-04-28	4 270 000,00	0,00	0,00	4 270 000,00
SWEDBANK	1,13%	2020-05-28	3 587 019,00	0,00	125 860,00	3 461 159,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2021-10-30	2 517 850,00	0,00	40 828,00	2 477 022,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2021-10-30	3 165 016,00	0,00	40 000,00	3 125 016,00
<b>Summa</b>			<b>23 770 242,00</b>	<b>0,00</b>	<b>669 088,00</b>	<b>23 101 154,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 669 088kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 669 088 kr årligen.

#### Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	247 981	186 590
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>247 981</b>	<b>186 590</b>

#### Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	242 352	244 790
Debiterad preliminärskatt	-269 270	-244 468
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>-26 918</b>	<b>322</b>

#### Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	215 430	228 676
Skuld sociala avgifter och skatter	83 745	80 562
Avräkning hyror och avgifter	0	3 310
Clearing	0	4 104
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>299 175</b>	<b>316 652</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	34 533	28 032
Upplupna driftskostnader	9 375	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	49 724	0
Upplupna elkostnader	86 508	34 794
Upplupna värmekostnader	210 767	207 356
Upplupna kostnader för renhållning	3 042	0
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	853 232	547 036
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 260 681</b>	<b>836 218</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	29 070 000	29 070 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

2

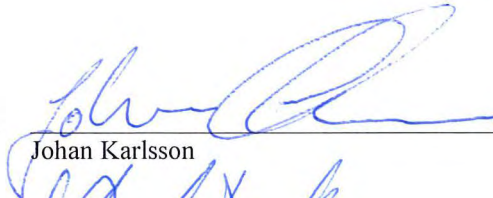
**Styrelsens underskrifter**

MALMÖ 2020-03-02

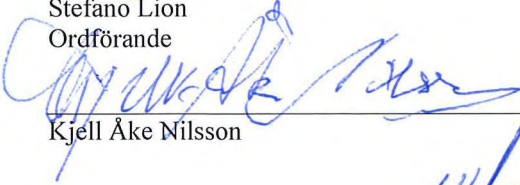
Ort och datum



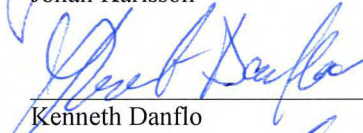
Stefano Lion  
Ordförande



Johan Karlsson



Kjell Åke Nilsson



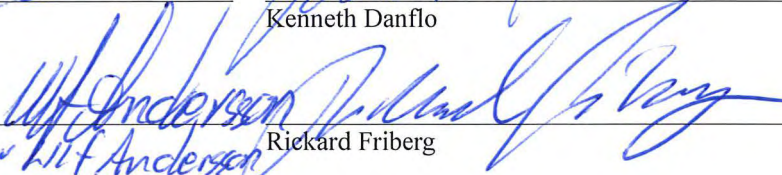
Kenneth Danflo

Stefan Olsson  
(circeatt  
pension)

Stefan Olsson

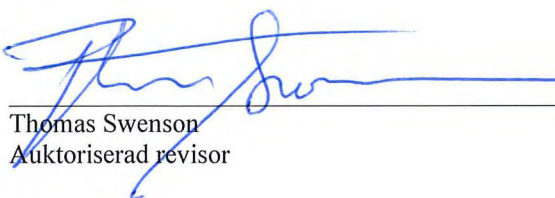
ersätts av  
Wif Andersson  
suppleant

Rickard Friberg

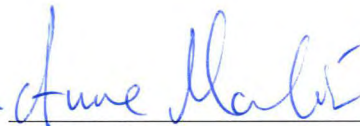


Vår revisionsberättelse har lämnats 18/3 2020

Ernst & Young AB



Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor



Anne Merlöv  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Toftängen, org.nr 746001-0957

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 18/3 2020

Ernst & Young AB

  
Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

  
Anne Merlöv  
Förtroendevald revisor



---

---

# RBF Toftängen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Toftängen 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.