

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Toftängen  
Org nr: 746001-0957



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Toftängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 340 % till 331 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 592 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 880 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	

4

**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	150 000 000 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 680 tkr och planerat underhåll för 383 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 3 459 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 251 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 103 382 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 10 338 tkr (750 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 459 tkr (251 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.

A

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</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, reparaton 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	
Brunnbyte i lägenheter	2019	
Gemensam El samt Gemensam fiberanslutning	2019	
Målning Miljöhus	2019	
Markytor	2019	
Målning p-platser	2019	
<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp</b>	
Nya postboxar	122 078	
Byte 2 st golvbrunnar, Filmning av avlopp	30 960	
Underhåll förråd	45 813	
Lekplatsbesiktning	11 750	
Underhåll och ersättning av bommar	90 195	
Nya träd och trädfällning	82 375	

7

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	2022
Rickard Friberg	Ledamot	2022
Kjell Åke Nilsson	Ledamot	2022
Rickard Kreutz	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emilie Kordts	Suppleant	2021
Johan Larsson	Suppleant	2021
Margareta Jystrand	Suppleant	2021
Ulf Andersson	Riksbyggen	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2021
Anne Merlöv	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Stenfell	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Runfors	2021
Rickard Rosenqvist	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 237 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 237 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

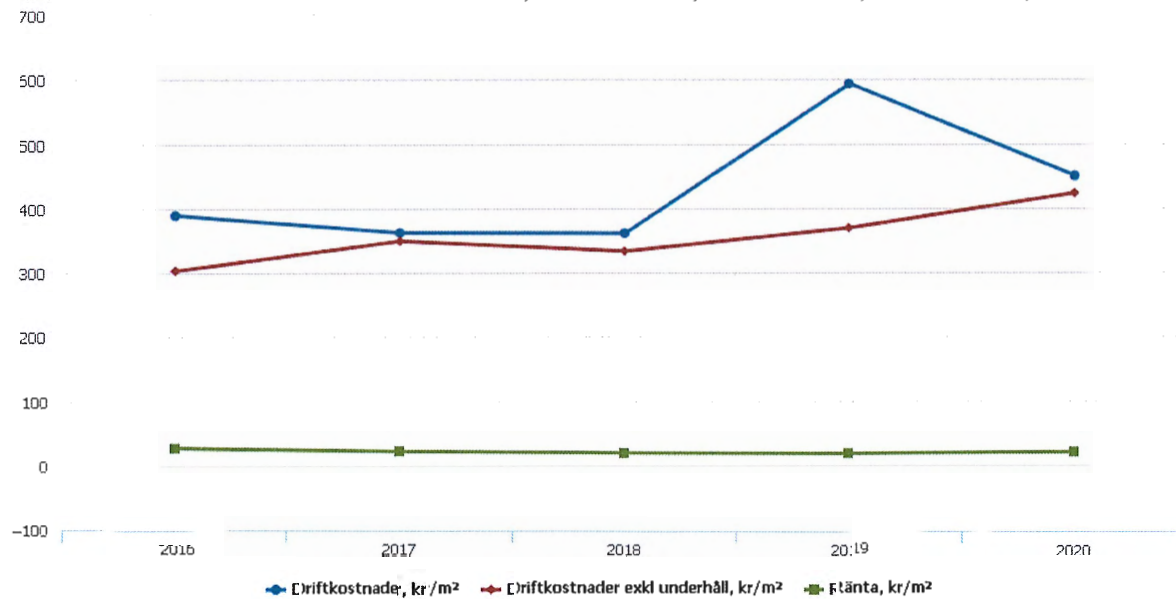
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 623 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 758	10 650	10 043	9 850	9 485
Resultat efter finansiella poster	1 288	-722	2 314	1 997	927
Årets resultat	1 288	-722	2 314	1 997	927
Resultat exklusive avskrivningar	1 880	-130	2 906	2 590	1 519
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 579	-3 524	-343	-554	-1 625
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	248	243	235	225	225
Balansomslutning	36 915	35 174	36 124	34 990	33 574
Kassaflöde, indirekt metod	1 791	-563	3 798	1 931	-218
Soliditet %	31	29	30	25	20
Likviditet %	331	340	433	276	208
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	623	611	593	579	554
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	105	105	105	105	105
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	450	593	361	362	389
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	423	369	333	349	303
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	20	18	19	22	27
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	999	779	760	555	342
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 615	1 654	1 702	1 750	1 798
Skuldkvot %	2,09	2,16	2,36	2,48	2,64



**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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	719 632	0	10 873 569	-579 251	-721 985
Disposition enl. årsstämmobeslut				-721 985	721 985
Reservering underhållsfond			3 459 000	-3 459 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-383 170	383 170	
Årets resultat					1 287 764
<b>Vid årets slut</b>	<b>719 632</b>	<b>0</b>	<b>13 949 399</b>	<b>-4 377 066</b>	<b>1 287 764</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 301 236
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 459 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	383 170
Årets resultat	1 287 764
<b>Summa</b>	<b>-3 089 302</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 089 302**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 757 997	10 649 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 943	43 753
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 794 940</b>	<b>10 693 737</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 282 586	-8 281 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 061 598	-2 129 933
Personalkostnader	Not 6	-298 197	-192 315
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-592 333	-592 333
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 234 714</b>	<b>-11 195 705</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 560 225</b>	<b>-501 968</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	25 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 233	7 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-278 695	-252 416
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-272 462</b>	<b>-220 016</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 287 764</b>	<b>-721 985</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 287 764</b>	<b>-721 985</b>

9

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	25 978 823	26 571 156
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 978 823</b>	<b>26 571 156</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>26 242 823</b>	<b>26 835 156</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 932	5 607
Övriga fordringar	Not 15	322 034	322 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 195 636	653 752
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 524 602</b>	<b>981 715</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	9 147 727	7 357 167
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 147 727</b>	<b>7 357 167</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 672 329</b>	<b>8 338 882</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>36 915 151</b>	<b>35 174 038</b>

7

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		719 632	719 632
Fond för yttre underhåll		13 949 399	10 873 569
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 669 031</b>	<b>11 593 201</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 377 066	-579 251
Årets resultat		1 287 764	-721 985
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 089 302</b>	<b>-1 301 236</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 579 729</b>	<b>10 291 965</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 506 451	22 432 066
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 506 451</b>	<b>22 432 066</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 041 210	669 088
Leverantörsskulder	Not 19	1 144 742	247 981
Skatteskulder	Not 20	680	-26 918
Övriga skulder	Not 21	334 613	299 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 307 727	1 260 681
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 828 972</b>	<b>2 450 007</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>36 915 151</b>	<b>35 174 038</b>

4

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 287 764	-721 985
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	592 333	592 333
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 880 097</b>	<b>-129 651</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-542 887	-205 625
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 006 842	441 138
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 344 052</b>	<b>105 861</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-553 493	-669 088
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-553 493</b>	<b>-669 088</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 790 559</b>	<b>-563 227</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>7 357 167</b>	<b>7 920 394</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>9 147 726</b>	<b>7 357 167</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

9

# 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.

4

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 584 512	8 416 548
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	302 733	362 684
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 757 997</b>	<b>10 649 984</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	33 179	32 696
Fakturerade kostnader	1 310	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	3
Övriga rörelseintäkter	2 460	9 794
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>36 943</b>	<b>43 753</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-383 170	-3 129 180
Reparationer	-680 310	-244 595
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-274 177	-254 722
Tomträttsavgäld	-600 424	-600 424
Försäkringspremier	-159 937	-153 193
Kabel- och digital-TV	-500 788	-394 988
Återbäring från Riksbyggen	0	24 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 481	-8 221
Serviceavtal	-84 167	-63 982
Obligatoriska besiktningar	0	-50 000
Snö- och halkbekämpning	-18 750	-92 835
Statuskontroll	-17 688	-2 744
Förbrukningsinventarier	-71 873	-90 605
Vatten	-481 079	-446 653
Fastighetsel	-991 316	-751 564
Uppvärmning	-1 327 570	-1 344 052
Sophantering och återvinning	-224 940	-240 178
Förvaltningsarvode drift	-454 916	-437 287
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 282 586</b>	<b>-8 281 123</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 809 649	-1 825 300
Lokalkostnader	0	-2 000
Hyra inventarier & verktyg	-160 359	-147 946
Arvode, yrkesrevisorer	-15 063	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-13 864	-22 220
Kreditupplysningar	-1 623	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 681	-34 364
Kontorsmateriel	-6 827	-4 728
Telefon och porto	0	-622
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5 554	0
Befarade förluster hyror/avgifter	5 344	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 392	-12 392
Konsultarvoden	-6 021	-62 566
Bankkostnader	-1 910	-2 270
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 061 598</b>	<b>-2 129 933</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-226 200	-145 100
Sammanträdesarvoden	-25 900	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-10 000
Sociala kostnader	-61 997	-37 215
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-298 197</b>	<b>-192 315</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-257 907	-257 907
Avskrivningar tillkommande utgifter	-334 427	-334 427
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-592 333</b>	<b>-592 333</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Utdelning på andelar från Intresseföreningen, 528 st a 0 kr	0	25 344
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>25 344</b>

4

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 082	6 939
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	151	117
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 233</b>	<b>7 056</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-278 485	-252 108
Övriga räntekostnader	-210	-308
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-278 695</b>	<b>-252 416</b>

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	24 028 310	24 028 310
Tillkommande utgifter	17 052 519	17 052 519
	<b>41 080 829</b>	<b>41 080 829</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter		0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>41 080 829</b>	<b>41 080 829</b>

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

Byggnader	-9 329 658	-9 071 751
Tillkommande utgifter	-5 180 014	-4 845 587
	<b>-14 509 672</b>	<b>-13 917 338</b>

**Årets avskrivningar**

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

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-15 102 005</b>	<b>-14 509 671</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>25 978 823</b>	<b>26 571 158</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	14 440 745	14 698 653
Tillkommande utgifter	11 538 078	11 872 505

A



**Taxeringsvärden**

Bostäder	150 000 000	150 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>150 000 000</b>	<b>150 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>109 000 000</i>	<i>109 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 000 000</i>	<i>41 000 000</i>

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

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
--	-------------------	-------------------

**Vid årets början**

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

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

	<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>-126 828</b>	<b>-126 828</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-126 828</b>	<b>-126 828</b>
--	-----------------	-----------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

**Varav**

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

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
--	-------------------	-------------------

Andelar i Intresseföreningen, 528 st, 500 kr/st	264 000	264 000
---	---------	---------

**Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag**

	<b>264 000</b>	<b>264 000</b>
--	----------------	----------------

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

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
--	-------------------	-------------------

Avgifts- och hyresfordringar	6 932	5 607
------------------------------	-------	-------

**Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar**

	<b>6 932</b>	<b>5 607</b>
--	--------------	--------------

**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	322 034	322 356
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>322 034</b>	<b>322 356</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	180 040	158 498
Förutbetald kabel-tv-avgift	131 309	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	570 738	181 894
Förutbetald tomträttsavgäld	300 212	300 212
Förutbetalda leasingavgifter	13 338	13 148
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 195 636</b>	<b>653 752</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	5 522	5 716
Bankmedel	2 054 526	2 063 961
Transaktionskonto	7 087 679	5 287 491
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 147 727</b>	<b>7 357 167</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	22 547 661	23 101 154
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-520 000	-669 088
Lån för omsättning nästa år	-5 521 210	-
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 506 451</b>	<b>22 432 066</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,99%	2022-09-30	3 680 757,00	0,00	80 000,00	3 600 757,00
SWEDBANK	1,22%	2020-06-28	3 260 000,00	-3 210 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	1,22%	2020-07-28	4 270 000,00	-4 270 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,22%	2020-07-28	2 827 200,00	-2 736 000,00	91 200,00	0,00
SWEDBANK	1,22%	2020-11-28	3 461 159,00	-3 429 694,00	31 465,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2021-10-30	2 477 022,00	0,00	40 828,00	2 436 194,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2021-10-30	3 125 016,00	0,00	40 000,00	3 085 016,00
SWEDBANK	1,30%	2030-04-25	0,00	13 645 694,00	220 000,00	13 425 694,00
<b>Summa</b>			<b>23 101 154,00</b>	<b>0,00</b>	<b>553 493,00</b>	<b>22 547 661,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 915 207 kr (varav 475 207 kr ingår i beloppet för lån för omsättning) varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 915 207 kr årligen. Baserat på att lånen inte sägs upp.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa redovisas som kortfristiga skulder inklusive nästa års amortering. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.*



**Not 19 Leverantörsskulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Leverantörsskulder	1 143 709	247 981
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 033	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 144 742</b>	<b>247 981</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skatteskulder	251 414	242 352
Debiterad preliminärskatt	-250 734	-269 270
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>680</b>	<b>-26 918</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	201 212	215 430
Skuld för moms	603	0
Skuld sociala avgifter och skatter	132 857	83 745
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>334 613</b>	<b>299 175</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	32 851	34 533
Upplupna driftskostnader	0	9 375
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	49 724
Upplupna elkostnader	89 540	86 508
Upplupna värmekostnader	210 242	210 767
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 042
Upplupna revisionsarvoden	14 500	13 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	960 594	853 232
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 307 727</b>	<b>1 260 681</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ 2021-04-14

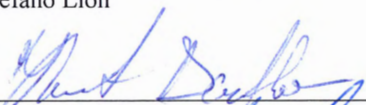
Ort och datum



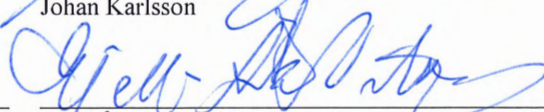
Stefano Lion



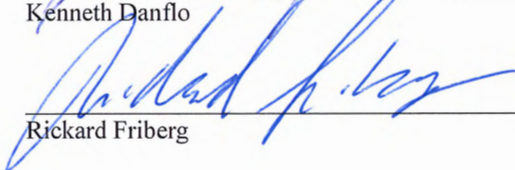
Johan Karlsson



Kenneth Danflo



Kjell Åke Nilsson



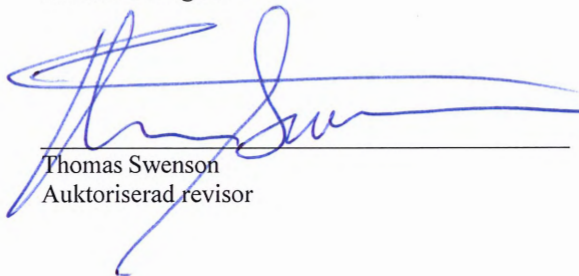
Rickard Friberg



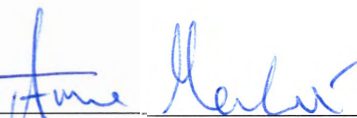
Rickard Kreutz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 /4 2021

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 2020.

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 2020 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 2020 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 23/4 2021

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.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)