

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Tocken

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Tocken**  
716438-5283  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tocken, 716438-5283, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter brf lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2009-02-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Patricia Baltatzis	Ordförande	2018
Anna Suhr	Ledamot	2018
Linda Andersson	Ledamot	2018

#### Styrelsesuppleanter

Jan Pettersson	Suppleant	2018
----------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Stig Nedavaska	Föreningsvald revisor	2018
----------------	-----------------------	------

#### Revisorssuppleanter

Gulten Odzovska	Revisorssuppleant	2018
-----------------	-------------------	------

### Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rapphörnan 12 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 7 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1907. Fastigheten är belägen på Bergsgatan 7 i Malmö.

Föreningen upplåter 7 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok
2 st	3 st	1 st

Total tomtarea: 552 kvm

Total bostadsarea: 758 kvm

Total lokalarea: 240 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 2017-12-31, i Trygg Hansa sedan 2018-01-01.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna

## Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 10 407 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 145 500 kr år 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kronor per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Flerårsöversikt

#### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	552	579	499	532
Resultat efter finansiella poster	127	158	-22	-81
Förändring av underhållsfond	146	11	-29	54
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	14	181	47	-95
Soliditet %	25	20	22	22
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	451	430	430	430
Driftskostnad, kr / kvm	260	261	237	240
Ränta, kr / kvm	45	78	77	99
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	11	11	11
Lån, kr / kvm	4 134	4 134	4 134	4 134
Snittränta (%)	1,09	1,89	1,86	2,39

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

### Årsavgifter

Föreningens avgifter har varit oförändrade ett flertal år.

### Överlåtelse

Under 2017 har två överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 12 medlemmar.

Tre tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Tre avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 12 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Svedala Utemiljö

E.On

E.On

Anticimex

Ekonomisk förvaltning

Gångbanerenshållning

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>921 122</b>	<b>11 094</b>	<b>142 336</b>	<b>157 620</b>
Disposition enligt föreningsstämma			157 620	-157 620
Avsättning till underhållsfond		145 500	-145 500	
Årets resultat				127 166
<b>Vid årets slut</b>	<b>921 122</b>	<b>156 594</b>	<b>154 456</b>	<b>127 166</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	299 956
Årets resultat före fondförändring	127 166
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-145 500
Summa över/underskott	281 622

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **281 622**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	550 302	532 223
Övriga rörelseintäkter	2	2 175	46 723
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>552 477</b>	<b>578 946</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-262 944	-253 130
Övriga externa kostnader	6	-79 834	-51 677
Personalkostnader	7	-	-1 219
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-38 746	-39 702
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-381 524</b>	<b>-345 728</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>170 953</b>	<b>233 218</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 876	-75 689
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-43 787</b>	<b>-75 598</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>127 166</b>	<b>157 620</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>127 166</b>	<b>157 620</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	5 014 733	5 042 990
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	10 489
Summa materiella anläggningstillgångar		5 014 733	5 053 479
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 014 733</b>	<b>5 053 479</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		3 285	2 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	20 846	2 230
Summa kortfristiga fordringar		24 131	4 456
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>512 267</b>	<b>268 949</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>536 398</b>	<b>273 405</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 551 131</b>	<b>5 326 884</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		971 122	921 122
Underhållsfond		156 594	11 094
Summa bundet eget kapital		1 127 716	932 216
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		154 456	142 336
Årets resultat		127 166	157 620
Summa fritt eget kapital		281 622	299 956
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 409 338</b>	<b>1 232 172</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	4 010 000	4 010 000
Summa långfristiga skulder		4 010 000	4 010 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		52 211	14 242
Skatteskulder		8 735	1 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	70 847	69 229
Summa kortfristiga skulder		131 793	84 712
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 551 131</b>	<b>5 326 884</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	170 953	233 218
Avskrivningar	38 746	39 702
	<b>209 699</b>	<b>272 920</b>
Erhållen ränta	89	91
Erlagd ränta	-43 876	-75 689
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>165 912</b>	<b>197 322</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-19 675	10 951
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	47 081	-106 260
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>193 318</b>	<b>102 013</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	50 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>243 318</b>	<b>102 013</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>268 949</b>	<b>166 936</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>512 267</b>	<b>268 949</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

---

Byggnader	100 år
Standardförbättringar	20 år
Inventarier	5 år

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	329 436	313 835
Årsavgifter lokaler	218 388	218 388
Övriga objekt	2 478	-
<b>Summa</b>	<b>550 302</b>	<b>532 223</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Överlåtelseavgifter	-	4 437
Övriga intäkter	2 175	42 286
<b>Summa</b>	<b>2 175</b>	<b>46 723</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 675	-
Ventilation, installationer	1 544	-
Övriga installationer	6 188	-
<b>Summa</b>	<b>10 407</b>	<b>-</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	33 265	26 530
Fastighetsförvaltning	18 000	18 500
Städning	-	1 100
Sotning	1 216	-
Gångbanerenhållning	6 500	7 438
Snöröjning	6 251	5 313
Serviceavtal	5 961	5 616
Förbrukningsmaterial	1 515	8 881
EI	13 939	12 468
Uppvärmning	118 372	117 358
Vatten och avlopp	16 724	16 160
Avfallshantering	25 406	26 235
Fastighetsförsäkring	5 388	7 531
<b>Summa</b>	<b>252 537</b>	<b>253 130</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	23 477	-
Kontorsmateriel och trycksaker	104	-
Tele och post	590	495
Förvaltningskostnader	50 568	51 182
Bankkostnader	407	-
Övriga externa tjänster	4 088	-
Övriga externa kostnader	600	-
<b>Summa</b>	<b>79 834</b>	<b>51 677</b>

## Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Utbildning	-	1 219
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>1 219</b>
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>1 219</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	22 187	22 188
Inventarier, maskiner och installationer	10 489	11 443
<b>Summa</b>	<b>32 676</b>	<b>33 631</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	4 023 114	3 697 929
-Standardförbättringar		325 185
-Mark	1 661 387	1 661 387
	5 684 501	5 684 501
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-
	-	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>5 684 501</b>	<b>5 684 501</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-647 582	-478 906
-Standardförbättringar	-	-140 417
	-647 582	-619 323
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-22 187	-22 188
-Årets avskrivningar på standardförbättringar	-6 071	-6 071
	-28 258	-28 259
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-675 840</b>	<b>-647 582</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 014 733</b>	<b>5 042 990</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	3 353 346	3 381 603
Mark	1 661 387	1 661 387
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	10 382 000	10 382 000
Lokaler	2 406 000	2 406 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>12 788 000</b>	<b>12 788 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>7 874 000</i>	<i>7 874 000</i>

## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	57 215	57 215
	57 215	57 215
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
	57 215	57 215
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-46 726	-35 283
	-46 726	-35 283
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 489	-11 443
	-10 489	-11 443
	-57 215	-46 726
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>10 489</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	7 154	-
Övriga förutbetalda kostnader	13 692	2 230
	<b>20 846</b>	<b>2 230</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	512 267	268 949
	<b>512 267</b>	<b>268 949</b>



### Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 010 000	4 010 000
	<b>4 010 000</b>	<b>4 010 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	4 010 000	4 010 000
<b>Summa</b>	<b>4 010 000</b>	<b>4 010 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,00%	2018-02-02	-	4 010 000		4 010 000
Stadshypotek	-	Löst	3 760 000		3 760 000	0
Stadshypotek	-	Löst	250 000		250 000	0
			<b>4 010 000</b>	<b>4 010 000</b>	<b>4 010 000</b>	<b>4 010 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	6 572	12 029
Förutbetalda intäkter	43 962	36 588
Upplupna driftskostnader	20 313	19 209
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	1 403
	<b>70 847</b>	<b>69 229</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

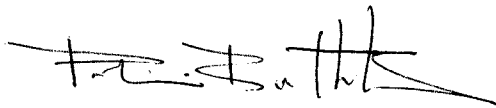
	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	4 569 000	4 569 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 569 000</b>	<b>4 569 000</b>

### Eventalförpliktelser

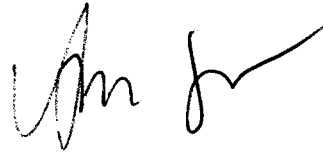
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Underskrifter

Malmö 2018 - 05 - 22



Patricia Baltatzis



Anna Suhr



Linda Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 22



Stig Nedavaska  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

för  
Brf Tocken

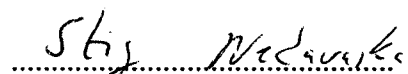
Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning för tiden 170101–171231

Granskningen har skett enligt god revisionssed.

Jag tillstyrker att resultaträkning och balansräkning fastställs.

Den av mig företagna revisionen har inte givet anledning till anmärkning beträffande styrelsens förvaltning av föreningens verksamhet. Därför föreslår jag att årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som berättelsen omfattar.

Malmö 2018-05-10



Stig Nedavaska

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

