
Årsredovisning

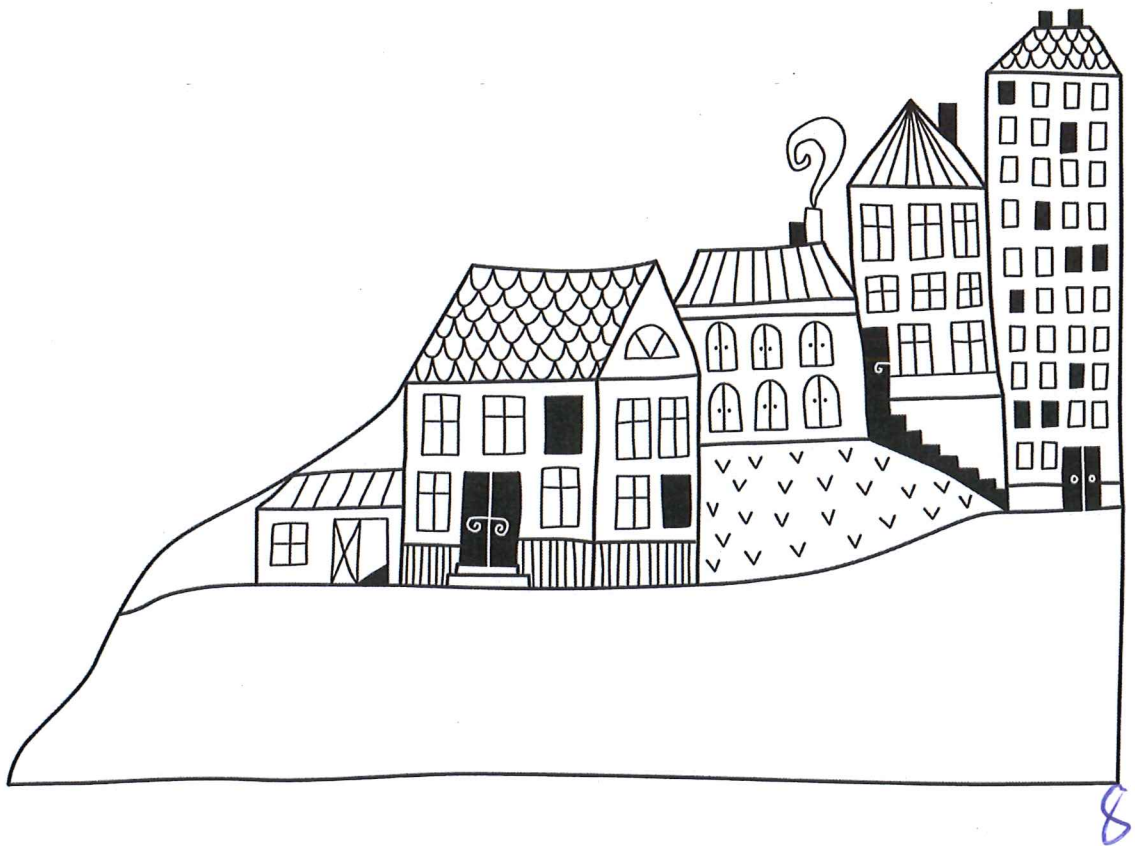
2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Toftängen
Org nr: 746001-0957



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Toftängen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-07-14. Nuvarande stadgar registrerades 2015-09-15. Föreningen håller på att uppdatera sina stadgar. Första stämmobeslut om nya stadgar togs på förra årets stämma (2017-04-11). Kvarstår beslut 2 vilket kommer att röstas om på kommande årsstämma.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 208 % till 276 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 592 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 590 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.

8

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	48	64	64	0	0	176

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
			176

Total bostadsarea: 13 776 m²

Total lokalarea: 187 m²

Årets taxeringsvärde 117 335 000 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 661 tkr och planerat underhåll för 171 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 024 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 292 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 90 305 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 9 031 tkr (656 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 144 tkr (228 kr/m²).

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.

8

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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 vattefilter & byte av ventiler	2016	
Underhåll fönster & dörrar	2016	
Väderskydd kasunlock	2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Markytor	171

Föreningen har under året utfört underhåll på mark i föreningen såsom gemensamma uteplatser samt översyn av brunnar på området. Gemensamma uteplaster har även bord och bänkar fått översyn. Vidare är underhållsarbete utfört på gemensamma staket.

8

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefano Lion	Ordförande		2019
Johan Karlsson	Sekreterare		2019
Kennet Danflo	Ledamot		2018
Kjell-Åke Nilsson	Ledamot		2018
Rickard Friberg	Ledamot		2018
Stefan Olsson	Ledamot (Riksbyggen)		2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Jystrand		2019
Emelie Kordts		2019
Anna Sofia Kildetoft Rezac		2018
Ulf Andersson		2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
Anne Merlöv	Föreningsrevisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Johan Larsson	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Per Runfors	
Rickard Rosenqvist	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 242.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19.

Årets avgående medlemmar uppgår till 24.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 237.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

8

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 3 %.

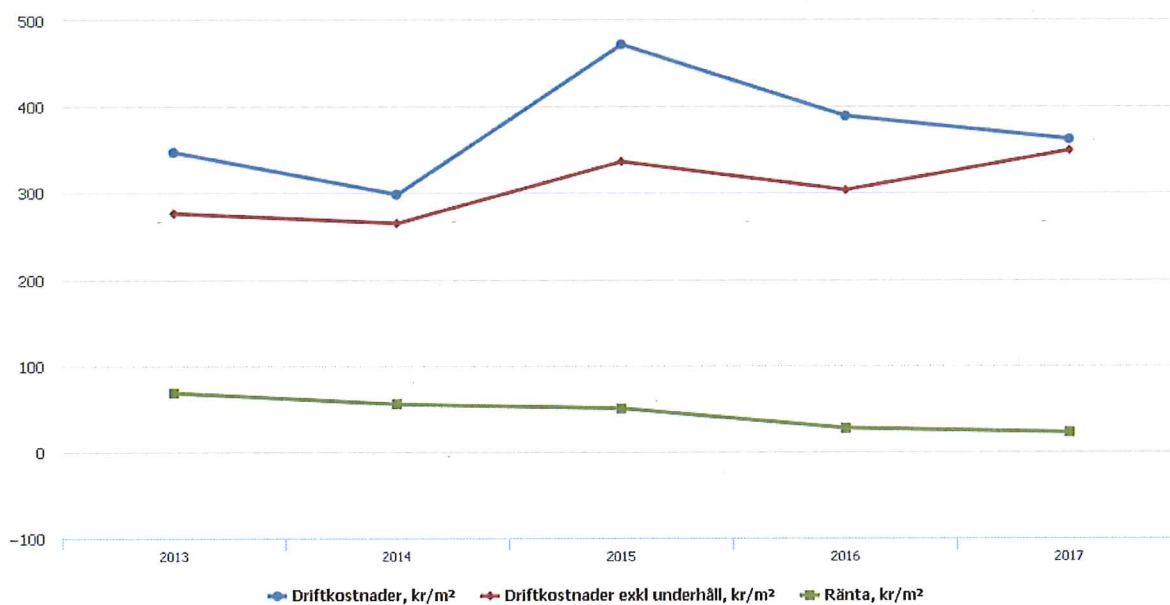
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,4 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 579 kr/m²/år.

16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st).

Riksbyggens enkla miljöidéer har presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt



8

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 850	9 485	12 453	9 186	8 894
Resultat efter finansiella poster	1 997	927	1 925	1 706	514
Årets resultat	1 997	927	1 925	1 706	514
Resultat exklusive avskrivningar	2 590	1 519	2 473	2 204	1 012
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-554	-1 625	378	543	-667
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	225	225	150	119	120
Balansomslutning	34 990	33 574	33 824	31 806	30 943
Kassaflöde, indirekt metod	1 931	-218	306	1 342	417
Soliditet %	25	20	17	12	7
Likviditet %	276	208	175	228	170
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	579	554	727	534	518
Bränsletillägg, kr/m ²	105	105	140	105	105
Driftkostnader, kr/m ²	362	389	472	298	347
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	349	303	336	265	276
Ränta, kr/m ²	22	27	50	55	68
Underhållsfond, kr/m ²	555	342	203	189	102
Lån, kr/m ²	1 750	1 798	1 843	1 904	1 956
Skuldkvot %	2	3	2	3	3

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

S

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	719 632	0	0	4 781 349	275 218	926 733
Disposition enl. årsstämmobeslut					926 733	-926 733
Reservering underhållsfond				3 144 008	-3 144 008	
Ianspråktagande av underhållsfond				-171 280	171 280	
Årets resultat						1 997 285
Vid årets slut	719 632	0	0	7 754 077	-1 770 777	1 997 285

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 201 951
Årets resultat	1 997 285
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 144 008
Årets ianspråktagande av underhållsfond	171 280
Summa	226 508

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **226 508**

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

S

Resultaträkning

Belopp i kr	2017-01-01		2016-01-01	
	2017-12-31		2016-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	9 849 979		9 485 263
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 042		12 887
Summa rörelseintäkter		9 868 021		9 498 150
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-5 049 856		-5 434 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 753 296		-1 985 724
Personalkostnader	Not 6	-198 264		-192 621
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-592 299		-592 299
Summa rörelsekostnader		-7 593 714		-8 205 624
Rörelseresultat		2 274 307		1 292 526
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	24 288		1 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 143		11 121
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-309 453		-378 018
Summa finansiella poster		-277 022		-365 793
Resultat efter finansiella poster		1 997 285		926 733
Årets resultat		1 997 285		926 733

8

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	27 755 788	28 348 087
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 755 788	28 348 087
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	264 000	264 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		264 000	264 000
Summa anläggningstillgångar		28 019 788	28 612 087
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 875	3 836
Övriga fordringar	Not 15	2 335 351	2 256 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	508 122	502 168
Summa kortfristiga fordringar		2 847 347	2 762 607
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 122 812	2 199 576
Summa kassa och bank		4 122 812	2 199 576
Summa omsättningstillgångar		6 970 160	4 962 183
Summa Tillgångar		34 989 948	33 574 270

8

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	719 632	719 632	
Fond för yttre underhåll	7 754 077	4 781 349	
Summa bundet eget kapital	8 473 709	5 500 981	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 770 777	275 218	
Årets resultat	1 997 285	926 733	
Summa fritt eget kapital	226 508	1 201 951	
Summa eget kapital	8 700 217	6 702 932	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 770 242	24 484 182
Summa långfristiga skulder		23 770 242	24 484 182
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	669 088	624 236
Leverantörsskulder	Not 20	276 983	318 538
Skatteskulder	Not 21	33 634	21 500
Övriga skulder	Not 22	348 060	302 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 191 724	1 120 498
Summa kortfristiga skulder		2 519 489	2 387 156
Summa Eget kapital och Skulder		34 989 948	33 574 270

8

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 997 285	926 733
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	592 299	592 299
Summa	2 589 584	1 519 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 589 584	1 519 032
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-76 721	131 319
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	87 481	-552 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 600 344	1 098 304
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-439 800
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-252 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-691 800
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-669 088	-624 236
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-669 088	-624 236
Årets kassaflöde	1 931 256	-217 731
Likvida medel vid årets slut	6 135 857	4 204 601
Likvida medel vid årets början	4 204 601	4 422 332

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

8

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 979 224	7 636 224
Hyror, garage	420 150	398 640
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 800	-28 800
Bränsleavgifter, bostäder	1 450 605	1 450 399
Summa nettoomsättning	9 849 979	9 485 263

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga avgifter	224	0
Övriga ersättningar	16 977	0
Fakturerade kostnader	1 080	1 980
Övriga sidointäkter	0	1 550
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-299	257
Övriga rörelseintäkter	60	9 100
Summa övriga rörelseintäkter	18 042	12 887

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-171 280	-1 198 628
Reparationer	-661 478	-464 099
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-171 868	-309 440
Tomträttsavgäld	-600 424	-600 424
Försäkringspremier	-128 330	-114 132
Kabel- och digital-TV	-322 079	-179 096
Återbäring från Riksbyggen	30 100	56 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 756	-4 906
Serviceavtal	-33 000	0
Obligatoriska besiktningar	-2 038	-88 434
Bevakningskostnader	0	-850
Snö- och halkbekämpning	-144 970	-21 728
Förbrukningsinventarier	-42 845	-128 567
Vatten	-420 285	-427 018
Fastighetsel	-321 770	-303 676
Uppvärmning	-1 438 344	-1 398 534
Sophantering och återvinning	-215 828	-197 622
Förvaltningsarvode drift	-398 661	-54 426
Summa driftkostnader	-5 049 856	-5 434 980

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fritidsmedel	0	-27 400
Förvaltningsarvode administration	-1 658 494	-1 703 813
Resekostnader	-18 500	0
IT-kostnader	0	-109 288
Arvode, yrkesrevisor	-9 116	-16 947
Övriga förvaltningskostnader	-9 721	-7 969
Kreditupplysningar	-1 125	-2 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 208	0
Representation	0	-46 415
Kontorsmateriel	-1 935	-19 310
Telefon och porto	0	-629
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-7 392	-7 392
Bankkostnader	-1 568	-720
Övriga externa kostnader	-19 237	-43 141
Summa övriga externa kostnader	-1 753 296	-1 985 724

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-146 400	-132 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-18 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	0
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-41 864	-41 121
Summa personalkostnader	-198 264	-192 621

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-257 872	-257 872
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-240 500	-240 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-93 927	-93 927
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-592 299	-592 299

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i Riksbyggen	24 288	1 104
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	24 288	1 104

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 020	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	9 128
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	201
Övriga ränteintäkter	109	1 792
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 143	11 121

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-306 014	-378 018
Övriga räntekostnader	-3 439	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-309 453	-378 018



Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	24 028 309	24 028 309
Tillkommande utgifter	17 052 513	16 612 719
	41 080 828	40 641 028
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		439 800
	0	439 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 080 828	41 080 828
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 556 004	-8 298 135
Tillkommande utgifter	-4 176 731	-3 842 307
	- 12 732 735	- 12 140 442
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-257 872	-257 872
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-334 427	-334 427
	- 592 299	- 592 299
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 13 325 034	- 12 732 741
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 755 788	28 348 087
Varav		
Byggnader	15 214 433	15 472 302
Tillkommande utgifter	12 541 361	12 875 785
Taxeringsvärden		
Byggnader	87 335 000	87 335 000
Mark	30 000 000	30 000 000
Totalt taxeringsvärde	117 335 000	117 335 000

8

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	126 828	126 828
	<u>126 828</u>	<u>126 828</u>
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	<u>126 828</u>	<u>126 828</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

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

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Akkumulerade avskrivningar

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

Restvärde enligt plan vid årets slut

<u>0</u>	<u>0</u>
----------	----------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	264 000	264 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	<u>264 000</u>	<u>264 000</u>

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 875	3 936
Nedskrivning av kundfordringar	0	-100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	<u>3 875</u>	<u>3 836</u>

8

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	322 306	251 579
kortfristiga lånefordringar	2 013 045	2 005 025
Summa övriga fordringar	2 335 351	2 256 604

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	133 306	126 891
Förutbetald kabel-tv-avgift	69 104	72 714
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	207
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 500	2 143
Förutbetald tomträtsavgäld	300 212	300 212
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	508 122	502 168

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	5 327	5 327
Bankmedel	42 844	42 844
Transaktionskonto	4 074 641	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	2 151 405
Summa kassa och bank	4 122 812	2 199 576

8

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	24 439 330	25 108 418
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-669 088	-624 236
Långfristig skuld vid årets slut	23 770 322	24 484 182

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,24 %		2 599 506,00	-2 558 678,00	40 828,00	0,00
SWEDBANK	0,43 %	2018-02-28	3 838 739,00	0,00	125 860,00	3 712 879,00
SWEDBANK	0,60%	2018-03-28	3 860 000,00	0,00	200 000,00	3 660 000,00
SWEDBANK	0,50%	2018-04-28	3 374 400,00	0,00	182 400,00	3 192 000,00
SWEDBANK	0,50%	2018-04-28	4 270 000,00	0,00	0,00	4 270 000,00
STADSHYPOTEK	3,24%	2018-10-30	3 245 016,00	0,00	40 000,00	3 205 016,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2019-09-30	3 920 757,00	0,00	80 000,00	3 840 757,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2021-10-30	0,00	2 558 678,00	0,00	2 558 678,00
Summa			25 108 418,00	0,00	669 088,00	24 439 330,00

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 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	669 088	624 236
Summa övriga skulder till kreditinstitut	669 088	624 236

Not 20 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	276 983	318 538
Summa leverantörskulder	276 983	318 538

Not 21 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	244 790	21 500
Debiterad preliminärskatt	-211 156	0
Summa skatteskulder	33 634	21 500

8

Not 22 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	257 298	301 065
Skuld sociala avgifter och skatter	88 781	0
Avräkning hyror och avgifter	1 690	0
Clearing	292	0
Summa övriga skulder	348 060	301 065

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	40 531	43 715
Upplupna elkostnader	32 598	30 174
Upplupna värmekostnader	210 330	209 410
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 332
Upplupna revisionsarvoden	13 000	16 384
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 250	1 319
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	818 015	819 483
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 191 724	1 121 817

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	29 070 000	29 070 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

S

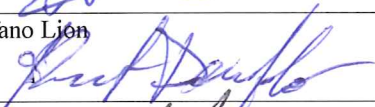
Styrelsens underskrifter

Malmö 2018-04-11

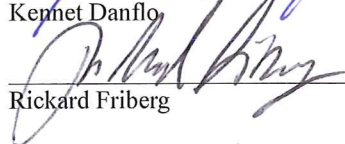
Ort och datum



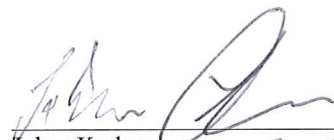
Stefano Ljón



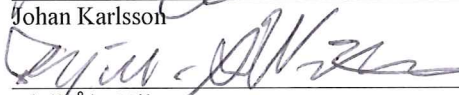
Kennet Danflo



Rickard Friberg



Johan Karlsson



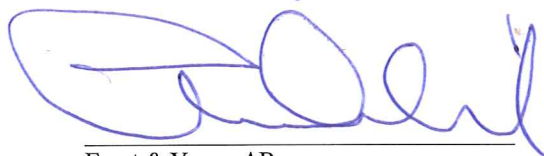
Kjell-Åke Nilsson



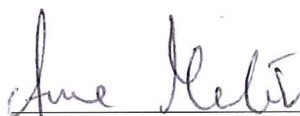
Stefan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2018-04-18



Ernst & Young AB
Thomas Anvelid
Auktoriserad Revisor



Anne Merlöv
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Toftängen org.nr 746001-0957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Toftängen för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 på fel.

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.

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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

6

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 RB Brf Toftängen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 18/4 2018
Ort den

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid
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

