



Riksbyggens Brf Tor
Org nr 716406-3898
Årsredovisning
1/7 2010 - 30/6 2011

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning föreningsstämma BRF Tor 2010/2011

- a) Stämmans öppnande
- b) Val av stämmosekreterare
- c) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- d) Val av ordförande vid stämman
- e) Val av justeringsmän
- f) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h) Föredragning av revisorernas berättelse
- i) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- k) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- l) Fråga om arvoden
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av revisorer och suppleant
- o) Övriga anmälda ärenden
Bilaga 1, motion angående farthinder på föreningens område.
- p) Stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Tor får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jeanette Johansson	Ordförande
Roland Jönsson	Vice ordförande
Alexander Lund	Sekreterare
Paul Magnusson	Ledamot
Lennart Olsson	Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman

Styrelsesuppleanter

Linda Weibull	Stämman
Therese Lund	Stämman

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor
Huvudansvarig: Jan Anders Nilsson	

Valberedning

Roy Lindquist (sammankallande)
Pia Ejehag
Anna Myrberg

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tor i Perstorps kommun med därpå uppförda 22 st småhus. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Midgårdsgatan 2 - 44 i Perstorp.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok
3 st	10 st	9 st

Total tomtarea:	21 106 kvm
Total bostadsarea:	2 488 kvm

Årets taxeringsvärde	14 026 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 026 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Klippan har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal - fastighetsekonomi.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 76 807 kr och planerat underhåll för 251 912 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 1 och 2 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen saknar en underhållsplan men har upprättat en åtgärdsplan för att på kort sikt komma ifatt med underhållet av fastigheterna. Avsättning för verksamhetsåret 2010/2011 sker med 250 000 kr. För nästakommande verksamhetsår är avsättning till underhållsfonden budgeterad till 300 000 kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2 november 2010. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

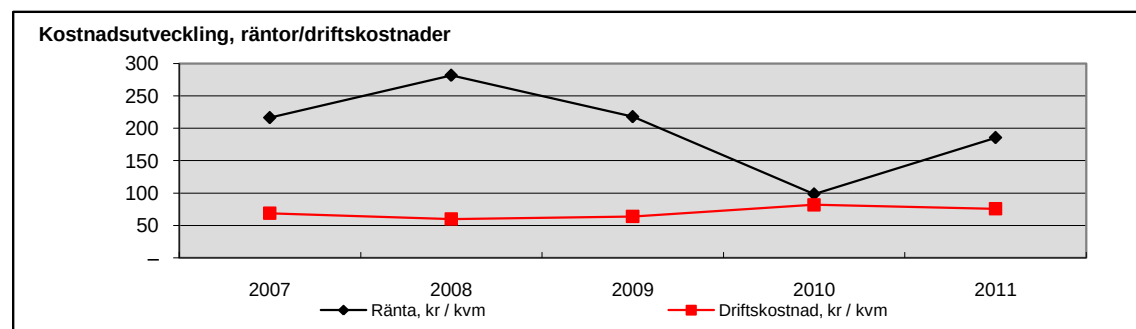
Årets resultat, ett överskott på 129 936 kr, är sämre än föregående år främst p.g.a. ökad räntekostnad. Driftskostnaderna i föreningen har minskat (se diagram 1) jämfört med föregående år tillmestadels beroende på en kombination av minskad kostnad för snöröjning och revisionsarvode samt försäljning av bostadsrätt och dess driftkostnader.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	1 415	1 383	1 329	1 268	1 293
Årets resultat	242	486	- 65	41	274
Balansomslutning	16 685	16 426	16 081	16 275	16 561
Soliditet %	20%	19%	16%	16%	15%
Likviditet %	335%	418%	235%	566%	597%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	554	554	534	508	517
Driftskostnad, kr / kvm	76	82	64	60	69
Ränta, kr / kvm	185	98	218	282	216
Underhållsfond, kr / kvm	106	107	42	35	51
Lån, kr / kvm	5 248	5 308	5 369	5 414	5 534

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund.

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011/2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 554 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010/2011 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultatTill årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 029 217
Årets resultat före fondförändring	241 646
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	251 912
Summa överskott	<u>1 272 775</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 272 775
----------------------------	-----------

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>2010-07-01 2011-06-30</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror		1 379 413	1 379 412
Hyres- och avgiftsbortfall		- 12 059	0
Övriga förvaltningsintäkter		47 793	3 315
		<u>1 415 145</u>	<u>1 382 727</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	1	- 76 807	- 102 828
Planerat underhåll	2	- 251 912	- 88 608
Fastighetsavgift/skatt		- 73 307	- 134 493
Driftskostnader	3	- 188 173	- 203 600
Övriga kostnader	4	- 9 839	- 13 175
Personalkostnader		- 14 252	- 16 800
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	- 103 400	- 93 404
		<u>- 717 689</u>	<u>- 652 908</u>
Rörelseresultat		697 456	729 819
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	6	5 727	1 288
Räntekostnader, fastighetslån		- 461 537	- 244 822
		<u>- 455 810</u>	<u>- 243 534</u>
Resultat efter finansiella poster		241 646	486 286
Årets resultat		<u>241 646</u>	<u>486 286</u>
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfond		- 250 000	- 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		251 912	88 608
Förändring av underhållsfond		<u>1 912</u>	<u>- 161 392</u>
Resultat efter fondförändring		243 558	324 894

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 551 085	15 654 485
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter		0	55 000
Summa anläggningstillgångar		15 551 085	15 709 485
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 002	7 055
Skattefordringar		54 356	0
Skattekonto		2 073	2 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	15 277	14 180
		75 708	23 298
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		600 000	570 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		456 512	121 624
		458 512	123 624
Summa omsättningstillgångar		1 134 221	716 922
SUMMA TILLGÅNGAR		16 685 306	16 426 407

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-06-30	2010-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 753 000	1 753 000
Underhållsfond		263 303	265 215
		<u>2 016 303</u>	<u>2 018 215</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 029 217	704 323
Årets resultat		241 648	486 286
Avsättning till underhållsfond		- 250 000	- 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		251 912	88 608
		<u>1 272 777</u>	<u>1 029 217</u>
Summa eget kapital		3 289 080	3 047 432
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		13 057 617	13 207 617
		<u>13 057 617</u>	<u>13 207 617</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		84 774	3 599
Skatteskulder		0	17 662
Övriga skulder, kortfristiga		153 709	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	100 126	150 097
		<u>338 609</u>	<u>171 358</u>
Summa skulder		13 396 226	13 378 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 685 306	16 426 407

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Uttagna fastighetsinteckningar	25 714 000	25 714 000
Belånade fastighetsinteckningar	18 182 000	18 182 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 7 802 460 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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. Avsättning 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 föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	serieplan	100 år
Standardförbättringar- fjärrvärme		30 år
Lekplatsutrustning		5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-06-30	2010-06-30
Not 1 Reparationer		
Bostäder	- 1 500	68 314
Målning	30 043	512
Vatten/Avlopp	6 939	2 031
Värme	1 926	996
Ventilation	0	2 051
Elinstallationer	1 513	634
Huskropp	25 655	26 812
Gårdar och grönanläggningar	12 231	1 478
	76 807	102 828
Not 2 Planerat underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	13 650
Värme	0	29 677
Elinstallationer	0	45 281
Huskroppar	251 912	0
	251 912	88 608
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	12 836	11 744
Arvode förvaltning	39 618	39 636
Kabel-TV	31 432	31 036
IT-kostnader	504	479
Juridiska kostnader	- 2 300	4 800
Revisionsarvode, externt	7 500	10 625
Sotning	9 625	0
Snöröjning	6 094	12 796
Förbrukningsmateriel	2 834	436
Fordons- och maskinkostnader	122	0
Vatten	389	3 925
El	14 925	19 670
Uppvärmning	358	4 448
Sopphantering	64 236	64 006
	188 173	203 600

Not 4 Övriga kostnader

Övriga försäljningskostnader - överlåtelseavgift	1 490	0
Kontorsmateriel	130	275
Bankkostnader	60	60
Övriga externa kostnader	8 159	12 840

	9 839	13 175
--	-------	--------

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	80 000	70 000
Fjärrvärme	17 456	17 456
Lekplatsutrustning	5 944	5 948
	103 400	93 404

Not 6 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	275	157
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	6 410	857
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	- 958	274
	5 727	1 288

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	23 651 206	23 651 206
Mark	569 862	569 862
Standardförbättringar	523 688	523 688
Markinventarier	29 736	29 736
	24 774 492	24 774 492

Summa anskaffningsvärden

	24 774 492	24 774 492
--	------------	------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 061 303	-8 991 303
Standardförbättringar - fjärrvärme	- 34 912	- 17 456
Markinventarier - lekplatsutrustning	- 23 792	- 17 844
	-9 120 007	-9 026 603

Årets avskrivning byggnader

- 80 000	- 70 000
----------	----------

Årets avskrivning standardförbättringar, fjärrvärme

- 17 456	- 17 456
----------	----------

Årets avskrivning markinventarier, lekplatsutrustning

- 5 944	- 5 948
---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 223 407	-9 120 007
------------	------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	15 551 085	15 654 485
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 509 903	14 589 903
Mark	569 862	569 862
Standardförbättringar	482 832	488 776
Markinventarier	5 944	5 944
Taxeringsvärden		
bostäder	10 550 000	10 550 000
mark	3 476 000	3 476 000
Totalt taxeringsvärde	14 026 000	14 026 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda driftskostnader	7 833	7 759
Upplupna ränteintäkter	928	101
Fastighetsförsäkring	6 516	6 320
	15 277	14 180

Not 9 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 753 000	265 215	1 029 217
Disposition enl årsstämmobeslut		1 753 000	0
Förändring av underhållsfond			1 912
Avsättning till underhållsfond		250 000	
Uttag ur underhållsfond		- 251 912	
Nya insatser och uppl. Avgifter	1 753 000		
Årets resultat			241 648
Vid årets slut	3 506 000	2 016 303	1 272 777

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,51%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	3,53 2013-04-11	13 207 617		150 000	13 057 617
		13 207 617		150 000	13 057 617

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	10 856
Upplupna elkostnader	578	1 891
Upplupna vattenavgifter	0	1 025
Upplupna värmekostnader	0	1 753
Upplupna styrelsearvoden	15 600	16 800
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	39 028
Förutbetalda hyror och avgifter	83 948	78 744
	<u>100 126</u>	<u>150 097</u>

Perstorp 2011-

Jeanette Johansson

Roland Jönsson

Alexander Lundh

Paul Magnusson

Lennart Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens
Brf Tor styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi. Spara därför alltid
årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se