

Årsredovisning

BRF TOR
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 716406-3898

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 teck-

nats 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.

KALLELSE

Till ordinarie föreningsstämma med Bostadsrättsföreningen Tor

Datum: Måndag den 23 november 2015, klockan 19:00

Plats: Folkets Park, Perstorp

Dagordning: Enligt stadgarna §19

*Alla deltagare bjuds på förtäring när
årsstämman är avslutad*

Välkomna!
Styrelsen



Anmälan om deltagande läggs i brevlådan hos
Roland Jönsson, Midgårdsgatan 2,
senast måndag den 16 november 2015

Delta _____ st från lgh _____
Förtäring _____ st

Dagordning föreningsstämma 2015

BRF Tor

- a) Stämmans öppnande
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- d) Val av stämmosekreterare
- 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
- p) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF TOR får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
3	10	6	3

Total tomtarea: 21 106 m²

Total bostadsarea: 2 488 m²

Årets taxeringsvärde 15 649 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 683 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
E-ON	Elhandel samt elenergi
Canal Digital	Kabeltv
Nårab	Renhållning

Efter den senaste stämman 2014-11-24 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Roland Jönsson	Ordförande	Stämman	2015
Linda Weibull	Vice ordförande /sekreterare	Stämman	2015
Jan-Erik Westergren	Ledamot	Stämman	2015
Curt Ludvigsson	Ledamot	Stämman	2015
Lars Karlsson	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Christer Tingren		Stämman	2015
Peter Persson		Stämman	2015

Styrelsen ledamöter och suppleanter väljs endast ett verksamhetsår i sänder.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Stämman
Jan Anders Nilsson Auktoriserad revisor	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 571 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret gjort en fiberinstallation på 275 000 kr.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 84 tkr och planerat underhåll för 136 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2015 och visar på ett underhållsbehov på 2 268 000 kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 226 800 kr (91,16 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 369 000 kr (148,31 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Målningsarbete	2014	Målning av fönster och dörrar
Krypgrund	2014	Tilläggsplats + krypgrundavfuktare
Yttertak	2014	Takpannor
Garageportar	2015	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	74
Garage	62

Planerat underhåll	År	Kommentar
Krypgrund	2016	Plastas och installera avfuktare
Vindskenor	2016	Målning

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre externa kostnader, i huvudsak fiberinstallationen, samt högre avskrivningskostnader (som har ökat med 107 761 kr). Föreningen har under räkenskapsåret övergått till linjär avskrivning (K2) vilket innebär att avskrivningarna ökat.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år och även räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Tor stadgar , är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

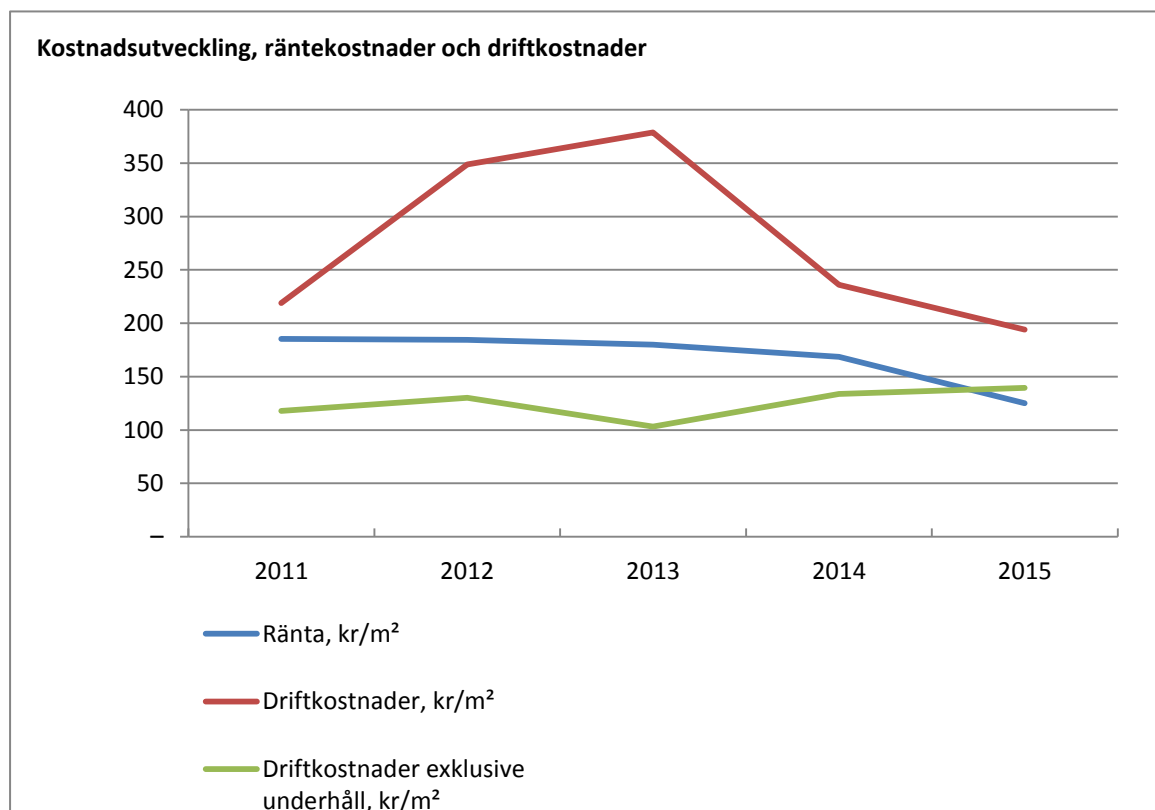
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 419	1 410	1 396	1 398	1 415
Resultat efter finansiella poster	67	186	- 177	- 79	242
Årets resultat	67	186	- 177	- 79	242
Resultat före avskrivningar	272	283	- 79	19	345
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 97	- 69	- 879	- 525	95
Avsättning till underhållsfond kr/m²	148	141	322	219	100
Balansomslutning	15 982	16 069	16 314	16 561	16 685
Soliditet	21%	20%	19%	19%	20%
Likviditet	265%	228%	197%	250%	335%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	570	565	559	559	554
Driftkostnader, kr/m²	194	236	379	349	219
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	139	134	103	130	118
Ränta, kr/m²	125	169	180	185	185
Underhållsfond, kr/m²	285	191	152	106	106
Lån, kr/m²	5 022	5 082	5 143	5 188	5 248

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea som beräkningsgrund likaså driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² samt lån kr/m² har bostadsarea som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	991 505
Årets resultat före fondförändring	66 596
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-369 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>135 626</u>
Summa överskott	824 727

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning	824 727
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 419 300	1 405 386
Övriga rörelseintäkter	2	6 066	4 805
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 425 367	1 410 191
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 482 593	- 587 197
Övriga externa kostnader	4	- 346 621	- 111 311
Personalkostnader	5	- 18 362	- 18 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 205 217	- 97 456
Summa rörelsekostnader		-1 052 793	- 814 709
Rörelseresultat		372 574	595 482
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 286	9 885
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 311 264	- 419 405
Summa finansiella poster		- 305 978	- 409 520
Resultat efter finansiella poster		66 596	185 962
Årets resultat	14	66 596	185 962

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	15 053 500	15 258 717
Summa materiella anläggningstillgångar		15 053 500	15 258 717
Summa anläggningstillgångar		15 053 500	15 258 717
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	–
Övriga fordringar	10	21 328	20 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18 382	16 483
Summa kortfristiga fordringar		39 830	37 376
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	650 000	490 000
Summa kortfristiga placeringar		650 000	490 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	238 423	283 351
Summa kassa och bank		238 423	283 351
Summa omsättningstillgångar		928 253	810 727
SUMMA TILLGÅNGAR		15 981 753	16 069 444

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 753 000	1 753 000
Fond för yttre underhåll		708 345	474 971
Summa bundet eget kapital		<u>2 461 345</u>	<u>2 227 971</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		758 131	805 543
Årets resultat		66 596	185 962
Summa fritt eget kapital		<u>824 727</u>	<u>991 505</u>
Summa eget kapital		3 286 072	3 219 476
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>12 345 117</u>	<u>12 495 117</u>
Summa långfristiga skulder		<u>12 345 117</u>	<u>12 495 117</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	150 000	150 000
Leverantörsskulder		21 085	36 065
Övriga skulder		1 440	810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>178 039</u>	<u>167 976</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>350 564</u>	<u>354 852</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 981 753</u>	<u>16 069 444</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		25 714 000	25 714 000
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		<u>18 182 000</u>	<u>18 182 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>25 714 000</u>	<u>25 714 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 802 460 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
*Byggnader	Progressiv 1990-2014	100	2014
*Byggnader	Linjär 2015-2090	100	2090
Standardförbättringar	Linjär	30	2037

*År 2015 gick föreningen över till linjär avskrivning. Bytet av avskrivningsprincip gör att avskrivningen ökar med 107 761 kr och därmed ger en negativ effekt på resultatet med samma belopp.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 419 300	1 405 386
	1 419 300	1 405 386

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 24	- 48
Återvunna fordringar	4 470	4 293
Inkassointäkter	1 620	560
	6 066	4 805

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	84 232	96 252
Underhåll	135 626	254 687
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	117 368	117 620
Försäkringspremier	17 877	15 893
Kabel- och digital-TV	32 152	31 766
Obligatoriska besiktningar	17 399	–
Förbrukningsmateriel	7 380	939
Fordons- och maskinkostnader	128	142
El	15 487	14 955
Sophantering och återvinning	54 944	54 944
	482 593	587 197

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	44 274	43 280
Lokalkostnader	700	340
IT-kostnader	280 028	5 000
Juridiska kostnader	2 175	2 219
Arvode, yrkesrevisor	7 875	7 721
Möteskostnader	6 045	4 350
Kreditupplysningar	–	600
Representation	–	360
Kontorsmateriel	2 270	1 418
Telefon och porto	2 472	2 407
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1 171
Medlems- och föreningsavgifter	–	99
Bankkostnader	280	380
Övriga externa kostnader	502	41 966
	346 621	111 311

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	19 000	15 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	204	–
Summa	19 204	15 000
Sociala kostnader	- 842	3 745
	18 362	18 745

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	187 761	80 000
Om- och tillbyggnader	17 456	17 456
	205 217	97 456

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	61	182
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 111	10 339
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	933	- 636
Övriga ränteintäkter	181	–
	5 286	9 885

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	311 214	419 186
Övriga räntekostnader	–	219
Övriga finansiella kostnader	50	–
	311 264	419 405

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	23 651 206	23 651 206
Mark	569 862	569 862
Standardförbättringar	523 688	523 688
Summa anskaffningsvärden	24 744 756	24 744 756

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 381 303	-9 301 303
Standardförbättringar	- 104 736	- 87 280
	-9 486 039	-9 388 583

Årets avskrivning byggnader

- 187 761 - 80 000

Årets avskrivning standardförbättringar

- 17 456 - 17 456

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 691 256 -9 486 039

Restvärde enligt plan vid årets slut

15 053 500 15 258 717

Varav

Byggnader	14 082 142	14 269 903
Mark	569 862	569 862
Standardförbättringar	401 496	418 952

Taxeringsvärden

bostäder

15 649 000 15 683 000

Totalt taxeringsvärde

15 649 000 15 683 000

varav byggnader

12 173 000 12 207 000

Not 10 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt

18 230 17 975

Skattekonto

3 098 2 918

21 328 20 893

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

187 308

Förutbetalda försäkringspremier

9 740 8 137

Förutbetald kabel-tv-avgift

8 038 8 038

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

417 -

18 382 16 483

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen

650 000 490 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	650 000	0,45	2015-08-07

650 000 490 000

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Förvaltningskonto i Swedbank	236 423	281 351
	<u>238 423</u>	<u>283 351</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 753 000	474 971	805 543	185 962
Disposition enl årsstämmobeslut			185 962	- 185 962
Reservering underhållsfond		369 000	- 369 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 135 626	135 626	
Årets resultat				66 596
Vid årets slut	1 753 000	708 345	758 131	66 596

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	12 495 117	12 645 117
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 150 000	- 150 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>12 345 117</u>	<u>12 495 117</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,96%		12 645 117		150 000	12 495 117
			12 645 117		150 000	12 495 117

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 150 000 kr årligen.

2015-06-30

2014-06-30

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	2 000	4 713
Upplupna räntekostnader	42 880	67 626
Upplupna elkostnader	604	662
Upplupna styrelsearvoden	15 000	11 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	117 555	83 975
	<u>178 039</u>	<u>167 976</u>

Perstorp

21 / 9

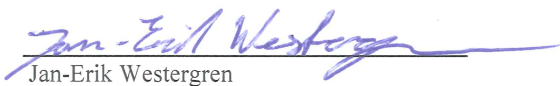
2015



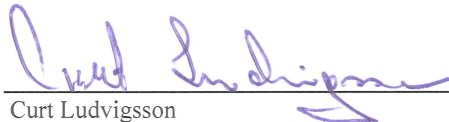
Roland Jönsson



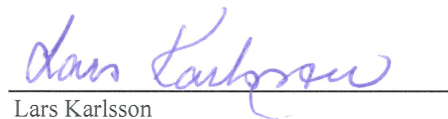
Linda Weibull



Jan-Erik Westergren



Curt Ludvigsson



Lars Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015- 10-05



Jan-Anders Nilsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsförening Tor

Org nr 716406-3898

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsförening Tor för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 juni 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Tor för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions-sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Helsingborg 2015-10-05

Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ordlista

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 resultat-räkningen) 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. Bränsletillägg 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

BRF TOR

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF TOR 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se