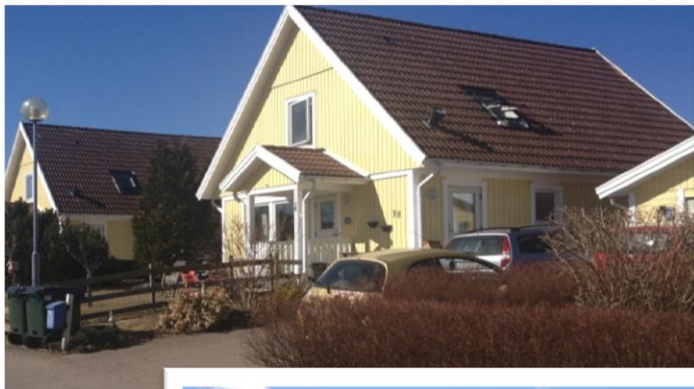


Årsredovisning

BRF TOR
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 716406-3898

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



Dagordning föreningsstämma 2016

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
2015-07-01 - 2016-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 15 649 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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	Kabel-TV
Nårab	Renhållning

Efter den senaste stämman 2015-11-23 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Roland Jönsson	Ordförande	Stämman	2016
Linda Weibull	Vice ordförande/sekreterare	Stämman	2016
Jan-Erik Westergren	Ledamot	Stämman	2016
Curt Ludvigsson	Ledamot	Stämman	2016
Lars Karlsson	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Christer Tingren		Stämman	2016
Peter Persson		Stämman	2016

Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs endast ett verksamhetsår i sänder.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Stämman
Huvudansvarig Madeleine Heby	Auktoriserad revisor

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 2016 uppgick i genomsnitt till 571 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 26 tkr och planerat underhåll för 104 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2015 och visar på ett underhållsbehov på 2 145 000 kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 214 500 kr (86,21 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 385 000 kr (154,74 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	
Installationer	2015	
Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
Installationer	52	Stolpbelysning
Huskropp utvändigt	52	Målning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installationer av avfuktningssystem	2017	
Dränering av sluttningshus	2017	

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

Årets resultat är 452 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade intäkter, minskade driftkostnader samt minskade övriga externa kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskade kostnader för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 265% till 365%.

I resultatet ingår avskrivningar med 263 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 782 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

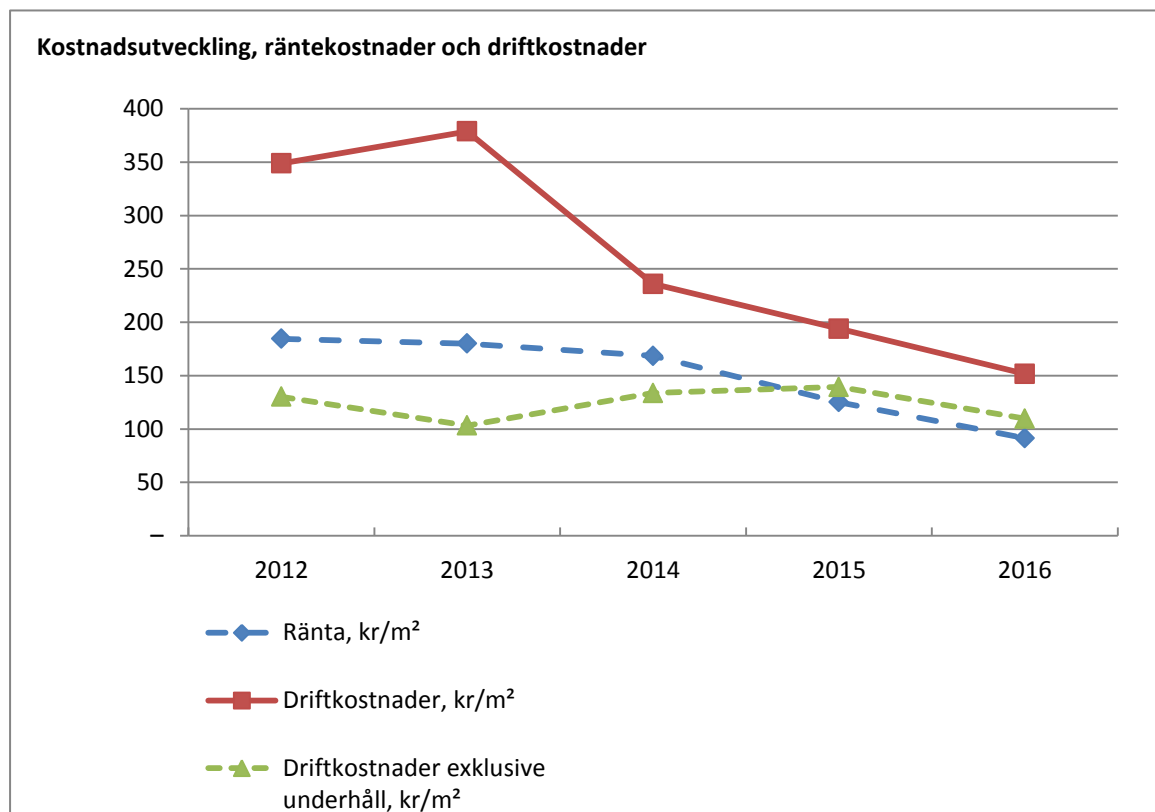
Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	1 419	1 419	1 410	1 396	1 398
Resultat efter finansiella poster	518	67	186	- 177	- 79
Årets resultat	518	67	186	- 177	- 79
Resultat exklusive avskrivningar	782	272	283	- 79	19
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	397	- 97	- 69	- 879	- 525
Avsättning till underhållsfond kr/m²	155	148	141	322	219
Balansomslutning	16 347	15 982	16 069	16 314	16 561
Soliditet	23%	21%	20%	19%	19%
Likviditet	365%	265%	228%	197%	250%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	570	570	565	559	559
Driftkostnader, kr/m²	152	194	236	379	349
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	110	139	134	103	130
Ränta, kr/m²	91	125	169	180	185
Underhållsfond, kr/m²	397	285	191	152	106
Lån, kr/m²	4 962	5 022	5 082	5 143	5 188

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund likaså driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² samt lån kr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	824 727
Årets resultat före fondförändring	518 378
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-385 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>104 488</u>
Summa överskott	1 062 592

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

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

Att balansera i ny räkning	1 062 592
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 419 276	1 419 300
Övriga rörelseintäkter	2	56 553	6 066
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 475 829	1 425 367
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 377 417	- 482 593
Övriga externa kostnader	4	- 73 373	- 346 621
Personalkostnader	5	- 17 298	- 18 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 263 499	- 205 217
Summa rörelsekostnader		- 731 587	-1 052 793
Rörelseresultat		744 242	372 574
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 427	5 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 227 291	- 311 264
Summa finansiella poster		- 225 864	- 305 978
Resultat efter finansiella poster		518 378	66 596
Årets resultat		518 378	66 596

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	14 848 283	15 053 500
Inventarier, verktyg och installationer	10	233 126	–
Summa materiella anläggningstillgångar		15 081 409	15 053 500
Summa anläggningstillgångar		15 081 409	15 053 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	120
Övriga fordringar	11	21 511	21 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	18 261	18 382
Summa kortfristiga fordringar		39 892	39 830
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	–	650 000
Summa kortfristiga placeringar		–	650 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 225 262	238 423
Summa kassa och bank		1 225 262	238 423
Summa omsättningstillgångar		1 265 153	928 253
SUMMA TILLGÅNGAR		16 346 562	15 981 753

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 753 000	1 753 000
Underhållsfond		988 857	708 345
Summa bundet eget kapital		2 741 857	2 461 345
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		544 215	758 131
Årets resultat		518 378	66 596
Summa fritt eget kapital		1 062 592	824 727
Summa eget kapital		3 804 449	3 286 072
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	12 195 117	12 345 117
Summa långfristiga skulder		12 195 117	12 345 117
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	150 000	150 000
Leverantörsskulder		24 800	21 085
Övriga skulder		1 620	1 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	170 576	178 039
Summa kortfristiga skulder		346 996	350 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 346 562	15 981 753
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Uttagna fastighetsinteckningar		25 714 000	25 714 000
Summa ställda säkerheter		25 714 000	25 714 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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
Inventarier	Linjär	5	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 **2015-06-30**

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 419 276	1 419 300
	<u>1 419 276</u>	<u>1 419 300</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	54 912	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	–	- 24
Återvunna fordringar	751	4 470
Inkassointäkter	800	1 620
Övriga rörelseintäkter	90	–
	<u>56 553</u>	<u>6 066</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	26 090	84 232
Underhåll	104 488	135 626
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	117 367	117 368
Försäkringspremier	19 963	17 877
Kabel- och digital-TV	32 152	32 152
Obligatoriska besiktningar	3 659	17 399
Förbrukningsmateriel	914	7 380
Fordons- och maskinkostnader	127	128
El	16 623	15 487
Sophantering och återvinning	56 035	54 944
	<u>377 417</u>	<u>482 593</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	45 466	44 274
Lokalkostnader	1 050	700
IT-kostnader	5 763	280 028
Juridiska kostnader	225	2 175
Arvode, yrkesrevisor	8 248	7 875
Möteskostnader	7 028	6 045
Kontorsmateriel	2 820	2 270
Telefon och porto	1 323	2 472
Bankkostnader	–	280
Övriga externa kostnader	1 450	502
	<u>73 373</u>	<u>346 621</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	15 000	19 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	204
Summa	<u>15 000</u>	<u>19 204</u>
Sociala kostnader	2 298	- 842
	<u>17 298</u>	<u>18 362</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	187 761	187 761
Om- och tillbyggnader	17 456	17 456
Övriga avskrivningar	57 222	–
Inventarier och verktyg	1 060	–
	<u>263 499</u>	<u>205 217</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	61
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	894	4 111
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	350	933
Övriga ränteintäkter	183	181
	<u>1 427</u>	<u>5 286</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	227 291	311 214
Övriga finansiella kostnader	–	50
	<u>227 291</u>	<u>311 264</u>

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	-9 569 064	-9 381 303
Standardförbättringar	- 122 192	- 104 736
	-9 691 256	-9 486 039

Årets avskrivning byggnader	- 187 761	- 187 761
-----------------------------	-----------	-----------

Årets avskrivning standardförbättringar	- 17 456	- 17 456
---	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 896 473	-9 691 256
--	------------	------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	14 848 283	15 053 500
--------------------------------------	------------	------------

Varav

Byggnader	13 894 381	14 082 142
Mark	569 862	569 862
Standardförbättringar	384 040	401 496

Taxeringsvärden

bostäder	15 649 000	15 649 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	15 649 000	15 649 000
-----------------------	------------	------------

varav byggnader	12 173 000	12 173 000
-----------------	------------	------------

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Årets anskaffningar

Maskiner och inventarier (gräsklippare)	5 300	–
Installationer	286 108	–

Summa anskaffningsvärden	291 408	–
--------------------------	---------	---

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	- 1 060	–
Installationer	- 57 222	–
	- 58 282	–

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 58 282	–
--	----------	---

Restvärde enligt plan vid årets slut	233 126	–
--------------------------------------	---------	---

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	18 230	18 230
Skattekonto	3 281	3 098
	<u>21 511</u>	<u>21 328</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteutgifter	–	187
Förutbetalda försäkringspremier	10 223	9 740
Förutbetalda kabel-tv-avgifter	8 038	8 038
Förutbetalda kostnader för bredbandsanslutning	–	417
	<u>18 261</u>	<u>18 382</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbanken	–	650 000
	<u>–</u>	<u>650 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	400 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	823 262	236 423
	<u>1 225 262</u>	<u>238 423</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 753 000	708 345	758 131	66 596
Disposition enl. årsstämmobeslut			66 596	- 66 596
Reservering underhållsfond		385 000	- 385 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 104 488	104 488	
Årets resultat				518 378
Vid årets slut	1 753 000	988 857	544 215	518 378

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 518 378 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 237 865 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2016-06-30

2015-06-30

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	12 345 117	12 495 117
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 150 000	- 150 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	12 195 117	12 345 117

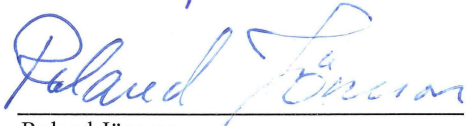
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,40%		12 495 117		150 000	12 345 117
			12 495 117		150 000	12 345 117

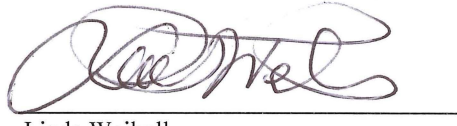
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 150 000 kr årligen.

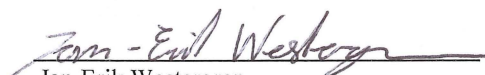
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

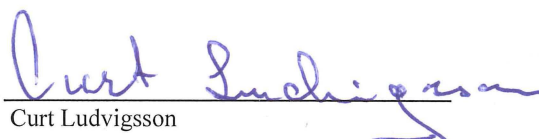
Upplupna sociala avgifter	2 400	2 000
Upplupna räntekostnader	30 267	42 880
Upplupna elkostnader	—	604
Upplupna styrelsearvoden	15 000	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	122 909	117 555
	170 576	178 039

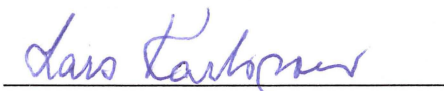
Perstorp den 1/10 2016


 Roland Jönsson

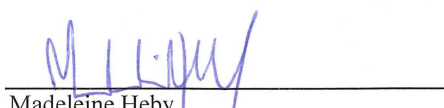

 Linda Weibull


 Jan-Erik Westergren


 Curt Ludvigsson


 Lars Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


 Madeleine Heby
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Tor
org.nr 716406-3898

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Tor för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

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.

Revisorns 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 30 juni 2016 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

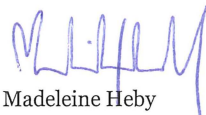
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Helsingborg den 30 augusti 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Madeleine Heby

Auktoriserad revisor

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 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.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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