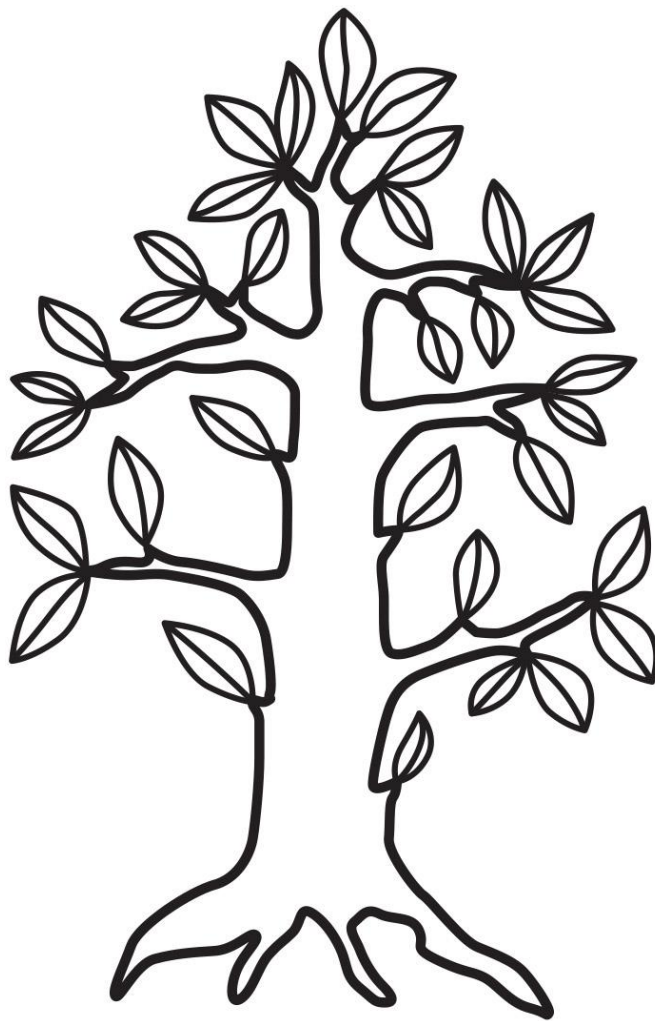

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

BRF Tor
Org nr: 716406-3898



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor (utgör ej föremål för revision)
Att bo i BRF
Ordlista



Dagordning föreningsstämma 2017-11-20

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
 - Motion ang föreningens stadgar
 - Motion ang ansökan om att bli en Riksbyggenförening
- p) Stämmans avslutande

Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för BRF Tor får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01
till 2017-06-30*

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-03-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 1990-03-15. Föreningen har sitt säte i Perstorp.

Årets resultat är 15 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade räntekostnader. Driftkostnader i föreningen är oförändrade jämförda med tidigare år. Räntekostnader har minskat p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 365 % till 429 %

I resultatet ingår avskrivningar med 263 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 797 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tor i Perstorps kommun, med därpå uppförda 22 småhus. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Midgårdsgatan 2-44 i Perstorp. Årets taxeringsvärde är 15 649 000 kr. Föregående års taxeringsvärde är 15 649 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tor får härmed avge

årsredovisning för

räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
0	0	3	10	9	0	22
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:0		Antal garage:0		Antal P-platser:0
Total tomtatarea:		21 106 m²				
Total bostadsarea:		2 488 m²				

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Elhandel samt elenergi	E-ON
Kabel-TV	Canal Digital
Renhållning	Nårab

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 16 tkr och planerat underhåll för 149 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2016 och visar på ett underhållsbehov på 2 610 000 kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 261 000 kr (104,90 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 385 000 kr (154,74 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målningsarbete	2014	Målning av fönster och dörrar
Krypgrund	2014	Tilläggsplats + krypgrundavfuktare
Yttertak	2014	Takpannor
Garageportar	2015	
Installationer	2015	Stolpbelysning
Huskropp utvändigt	2016	Målning

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	149

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering av slutförhus	2018	

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Jönsson	Ordförande		2017
Linda Weibull	Vice ordförande/sekreterare		2017
Jan-Erik Westergren	Ledamot		2017
Curt Ludvigsson	Ledamot		2017
Christer Tingren	Ledamot		2017

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Karlsson		2017
Peter Persson		2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		

Revisorssuppleanter	Kommentar
Ingen utsedd	

Valberedning	Kommentar
Ingen utsedd	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

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

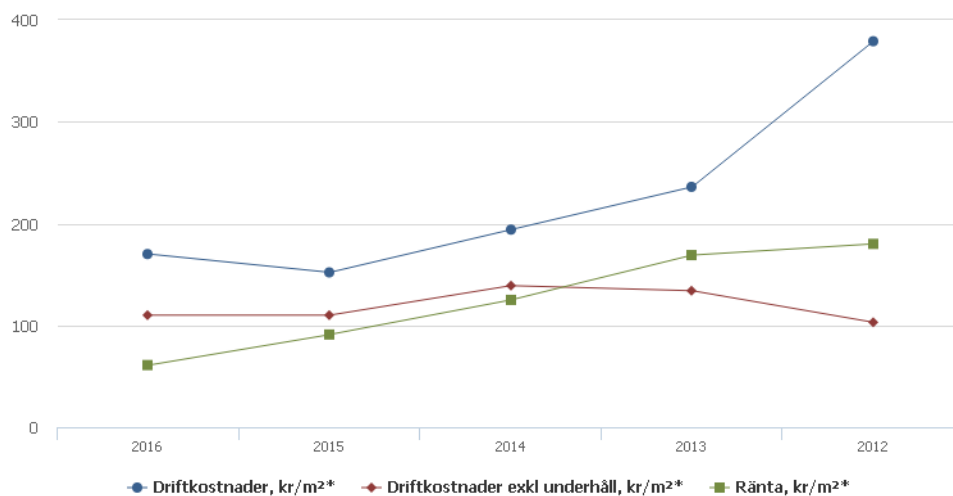
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 570 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	1 419	1 419	1 419	1 410	1 396
Resultat efter finansiella poster*	533	518	67	186	-177
Årets resultat	533	518	67	186	-177
Resultat före avskrivningar	796	782	272	283	-79
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	411	397	-97	-69	-879
Avsättning till underhållsfond kr/m²	155	155	148	141	322
Balansomslutning	16 607	16 347	15 982	16 069	16 314
Soliditet %*	23	23	21	20	19
Likviditet %	429	365	265	228	197
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	570	570	570	565	559
Driftkostnader, kr/m²*	170	152	194	236	379
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²*	110	110	139	134	103
Ränta, kr/m²*	61	91	125	169	180
Underhållsfond, kr/m²	397	397	285	191	152
Lån, kr/m²	4 874	4 962	5 022	5 082	5 143

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 753 000	0	0	988 857	544 215	518 378
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					518 378	-518 378
Reservering underhållsfond				385 000	-385 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-149 189	149 189	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						533 424
Vid årets slut	1 753 000	0	0	1 224 668	826 782	533 424

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 062 592
Årets resultat	533 424
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-385 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	149 189
Summa	1 360 205
Att balansera i ny räkning	1 360 205

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 419 298	1 419 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 828	56 553
Summa rörelseintäkter		1 475 126	1 475 829
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-423 066	-377 417
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 491	-73 373
Personalkostnader	Not 6	-23 976	-17 298
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-263 446	-263 499
Summa rörelsekostnader		-791 978	-731 587
RÖRELSERESULTAT		683 148	744 242
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 491	1 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-151 215	-227 291
Summa finansiella poster		-149 724	-225 864
Resultat efter finansiella poster		533 424	518 378
Resultat före skatt		533 424	518 378
Årets resultat		533 424	518 378

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 643 119	14 848 283
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	3 180	4 240
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	171 664	228 886
Summa materiella anläggningstillgångar		14 817 963	15 081 409
Summa anläggningstillgångar		14 817 963	15 081 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	120	120
Övriga fordringar	Not 13	69 441	21 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	11 478	18 261
Summa kortfristiga fordringar		81 039	39 892
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 708 293	1 225 262
Summa kassa och bank		1 708 293	1 225 262
Summa omsättningstillgångar		1 789 332	1 265 153
SUMMA TILLGÅNGAR		16 607 295	16 346 562

Balansräkning

Belopp i kr	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 753 000	1 753 000
Fond för yttre underhåll	1 224 668	988 857
Summa bundet eget kapital	2 977 668	2 741 857
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	826 781	544 215
Årets resultat	533 424	518 378
Summa fritt eget kapital	1 360 205	1 062 592
Summa eget kapital	4 337 874	3 804 449
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	
Summa långfristiga skulder	11 851 867	12 195 117
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 17	
Övriga skulder	Not 18	
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
Summa kortfristiga skulder	417 555	346 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 607 295	16 346 562

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	
Tillkommande utgifter	Linjär	30	
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	1 419 298	1 419 276
Summa Nettoomsättning	1 419 298	1 419 276

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
IT-avgifter	54 912	54 912
Fakturerade kostnader	0	800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-22	0
Återvunna fordringar	558	751
Övriga rörelseintäkter	380	90
Summa Övriga rörelseintäkter	55 828	56 553

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Underhåll	-149 189	-104 488
Reparationer	-15 586	-26 090
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 367	-117 367
Försäkringspremier	-21 701	-19 963
Kabel- och digital-TV	-32 152	-32 152
Obligatoriska besiktningar	-9 031	-3 659
Förbrukningsinventarier och programvara "	-1 888	-914
Fordons- och maskinkostnader	-1 522	-127
Fastighetsel	-17 949	-16 623
Sophantering och återvinning	-56 681	-56 035
Summa Driftkostnader	-423 066	-377 417

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förvaltningsarvode administration	-51 962	-45 466
Lokalkostnader	-375	-1 050
IT-kostnader	-5 228	-5 763
Arvode, yrkesrevisorer	-10 375	-8 248
Övriga försäljningskostnader	-6 725	-7 028
Kreditupplysningar	0	-225
Kontorsmateriel	-2 837	-2 820
Telefon och porto	-1 390	-1 323
Bankkostnader	-455	0
Övriga externa kostnader	-2 144	-1 450
Summa Övriga externa kostnader	-81 491	-73 373

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	-20 000	-15 000
Övriga kostnadsersättningar	-474	0
Summa Personalkostnader	-20 474	-15 000
Sociala kostnader	-3 502	-2 298
	-23 976	-17 298

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivning Byggnader	-187 708	-187 761
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-17 456
Avskrivning Standardförbättringar	-17 456	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 060	-1 060
Avskrivning Installationer	-57 222	-57 222
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-263 446	-263 499

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016	2015
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 058	894
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	330	350
Övriga ränteintäkter	103	183
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 491	1 427

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2016	2015
Räntekostnader för fastighetslån	-34 925	0
Räntekostnader till kreditinstitut	-116 240	-227 291
Övriga finansiella kostnader	-50	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-151 215	-227 291

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

2016

2015

Vid årets början

Byggnader

23 651 206

23 651 206

Mark

569 862

569 862

Tillkommande utgifter

523 688

523 688

Summa

24 744 756

24 744 756

Årets anskaffningar

Avyttringar och uttrangeringar

Summa anskaffningsvärden

24 744 756

24 744 756

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-9 756 825

-9 569 064

Tillkommande utgifter

-139 648

-122 192

Summa

- 9 896 473

- 9 691 256

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

-187 708

-187 761

Årets avskrivning tillkommande utgifter

-17 456

-17 456

Summa

- 205 164

- 205 217

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 10 101 637

- 9 896 473

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Restvärde enligt plan vid årets slut

14 643 119

14 848 283

Varav

Byggnader

13 706 673

13 894 381

Mark

569 862

569 862

Tillkommande utgifter

366 584

384 040

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

2016

2015

Vid årets början

Maskiner och inventarier

5 300

5 300

Installationer

286 108

286 108

Summa

291 408

291 408

Årets anskaffningar

Utrangeringar

Summa anskaffningsvärden

291 408

291 408

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

-1 060

Installationer

-57 222

Summa

- 58 282

0

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier

-1 060

-1 060

Installationer

-57 222

-57 222

Summa

- 58 282

- 58 282

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier

-2 120

-1 060

Installationer

-114 444

-57 222

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 116 564

- 58 282

Restvärde enligt plan vid årets slut

174 844

233 126

Varav

Maskiner och inventarier

3 180

4 240

Installationer

171 664

228 886

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2016	2015
Avgifts- och hyresfordringar	120	120
Osäkra hyres- och kundfordringar	24 759	24 759
Nedskrivning av kundfordringar	-24 759	-24 759
Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	120	120

Not 13 Övriga fordringar

	2016	2015
Skattefordringar	48 787	18 230
Skattekonto	20 654	3 281
Summa Övriga fordringar	69 441	21 511

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Förutbetalda försäkringspremier	11 478	10 223
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	8 038
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 478	18 261

Not 15 Kassa och bank

	2016	2015
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	901 058	400 000
Transaktionskonto	805 235	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	823 262
Summa Kassa och bank	1 708 293	1 225 262

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016	2015
Inteckningslån	12 127 867	12 345 117
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-276 000	-150 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 851 867	12 195 117

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK		2026-12-30	0,00	1 020 177,00	29 810,00	990 367,00
SWEDBANK	1,15%	2019-11-25	0,00	6 000 000,00	60 000,00	5 940 000,00
SWEDBANK	0,98%	2018-11-09	0,00	5 250 000,00	52 500,00	5 197 500,00
Summa			0,00	12 270 177,00	142 310,00	12 127 867,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 276 000,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 104 000,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 747 867,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2016	2015
Leverantörsskulder	513	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	24 800
Summa Leverantörsskulder	513	24 800

Not 18 Övriga skulder

	2016	2015
Avräkning hyror och avgifter	120	1 620
Summa Övriga skulder	120	1 620

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016	2015
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	276 000	150 000
Summa Övriga skulder till kreditinstitut	276 000	150 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Upplupna sociala avgifter	3 200	2 400
Upplupna räntekostnader	994	30 267
Upplupna styrelsearvoden	20 000	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	116 728	122 909
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 922	170 576

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar	25 714 000	25 714 000
--------------------------------	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga övriga ansvarsförbindelser	0	0
---------------------------------	---	---

Styrelsens underskrifter

Perstorp 11/9-17

Ort och datum

Roland Jönsson

Roland Jönsson

Linda Weibull

Linda Weibull

Jan-Erik Westergren

Jan-Erik Westergren

Curt Ludvigsson

Curt Ludvigsson

Christer Tingren

Christer Tingren

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/9-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Ranstam

Per Ranstam

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Tor

Org nr 716406-3898

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Tor för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 revisionsd 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 2017 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Tor för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 revisionsd 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 2017-09-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Ranstam
Auktoriserad revisor

Motion / (Proposition) till brf Tors föreningsstämma hösten 2017

Motion / (Proposition) angående ansökan att bli en Riksbyggenförening

Bakgrund: Som de flesta bostadsrättshavarna i vår förening vet, så är vi inte någon Riksbyggenförening. Knytningen vi har till Riksbyggen är att vi köper tjänsten "Ekonomisk Förvaltning". I denna tjänst ingår bokföring, bokslut, budget, fakturahantering, lånhantering, hyresavier m.m.

Problem: Det har under åren visat sig att det kan vara svårt att få bostadsrättshavare att ställa upp och jobba i styrelsen. Det lagstadgade minsta antalet styrelseledamöter som är tillåtet är 3 stycken. Kan man inte få ihop 3 personer att ingå i en styrelse, måste föreningen likvideras. Genom att vara en Riksbyggenförening så krävs det bara att man kan engagera 2 stycken från föreningen. Riksbyggen tillsätter nämligen 1 ledamot. Ledamoten från Riksbyggen kan dock inte ha funktionen som ordförande för föreningen. Vår förening har idag maximalt (enligt stadgarna) antal, nämligen 5 ledamöter, men det kan fort ändras om ledamöter hoppar av.

Vår förening har idag stadgar som skrevs 1990 då föreningen bildades. Dessa stadgar innehåller en del information som inte är relevant längre. Dessutom kan det saknas relevant information som myndigheter lagt till i bostadsrättslagen sen 1990. Genom att anta Riksbyggens stadgar så får man dessutom detaljerad information vad som en del paragrafer innebär. Detta gäller främst de paragrafer som handlar om vem som ansvarar för underhållet av föreningens fastigheter. Paragraferna i stadgarna är genomlysta av Riksbyggens juridiska expertis och dessa kan man anlita vid tvister som kan uppstå.

Fördelar: Förutom ovan uppräknade fördelar kan nämnas:

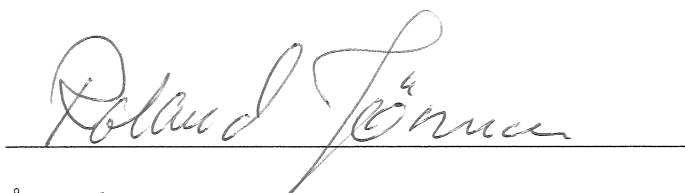
Köp av andelar i Riksbyggen och utdelning på dessa. De senaste åren har utdelningen legat på 9-10% av andelsvärdet. Rabatterade utbildningar för styrelsen. Påverkan via intresseföreningen. Rabatt på köpta tjänster. Möjlighet att påverka genom att äga andelar i Riksbyggen.

Vad krävs för att bli en Riksbyggenförening?

Det krävs att man blir medlem i Riksbyggens Intresseförening (årsavgift 65 kronor per hushåll d.v.s. 1,430 kr för vår förening) och att man köper minst 1 andel i Riksbyggen som ju är ett kooperativt företag. Andelspriset är 500 kronor. Dessutom krävs att denna motion / (proposition) antas på 2 föreningsstämmor.

Förslag: Enligt styrelseprotokoll 2016-2017:005 § 51 föreslår styrelsen att föreningsstämman beslutar att ansöka om att få bli en Riksbyggenförening.

Perstorp den 31 augusti 2017



Å styrelsens vägnar
Roland Jönsson
Ordförande i styrelsen

Motion till bostadsrättsföreningen Tors föreningsstämma hösten 2017

Motion angående föreningens stadgar

Bakgrund: Till stämman 2009 inlämnades en motion angående översyn av stadgarna. Motionen inlämnades av hus nummer 34 och i motionen föreslogs att stadgarna skulle ses över och moderniseras samt att en stadgegrupp för detta ändamål skulle utses. Motionen bifölls och en stadgegrupp tillsattes.

Problem: Stadgegruppen har inte lämnat någon rapport till styrelsen och är förmodligen upplöst eftersom sammankallande till gruppen har flyttat från föreningen för drygt 3 år sen. Stadgarna är omoderna och mycket av det som står i stadgarna hänför sig till när bostadsrättsföreningen var ny. Någon detaljerad anvisning till hur stadgarna ska tolkas finns inte, vilket gör det svårare för styrelsen att fatta beslut. Det senare gäller främst vem som svarar för underhållet.

Riksbyggen har stadgar (Riksbyggens normalstadgar) som gäller för föreningar som tillhör Riksbyggen. Till dessa stadgar har av jurister framtagits detaljerade anvisningar hur stadgarna ska tolkas, speciellt gällande för bostadsrättshavarens underhållsskyldighet (med beaktande av regler i bostadsrättslagen).

Förslag: Jag föreslår därför att föreningsstämman beslutar att man ska byta stadgar och använda sig av Riksbyggens normalstadgar. Till dessa stadgar skall bifogas ett dokument som anger de saker som är speciella för vår förening och de saker som inte berör vår förening.

Perstorp den 31 augusti 2017



Roland Jönsson

Midgårdsgatan 2

284 38 Perstorp

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas 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 av 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, arvas 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 styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ 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 service företag 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. Certifikatet är utfärdat 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

