

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

BRF Tor
Org nr: 716406-3898



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tor får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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 80 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader. Kostnader för reparationer, underhåll och el har ökat jämfört 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 429 % till 521 %

I resultatet ingår avskrivningar med 263 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 716 tkr. Avskrivningar 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	0	3	10	9	0	22

Total tomtarea 21 106 m²

Total bostadsarea 2 378 m²

Årets taxeringsvärde 15 957 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 649 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 51 tkr och planerat underhåll för 170 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2017 och visar på ett underhållsbehov på 2 470 000 kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 247 000 kr (103,87 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 288 750 kr (121,43 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
Krypgrund	2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	33
Markytor	137

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering av sluttningshus	2019-2020	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Jönsson	Ordförande		2018
Linda Weibull	Vice ordförande/sekreterare		2018
Jan-Erik Westergren	Ledamot		2018
Curt Ludvigsson	Ledamot		2018
Christer Tingren	Ledamot		2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Karlsson		2018
Peter Persson		2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB		

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
KPMG AB	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ingen utsedd	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

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

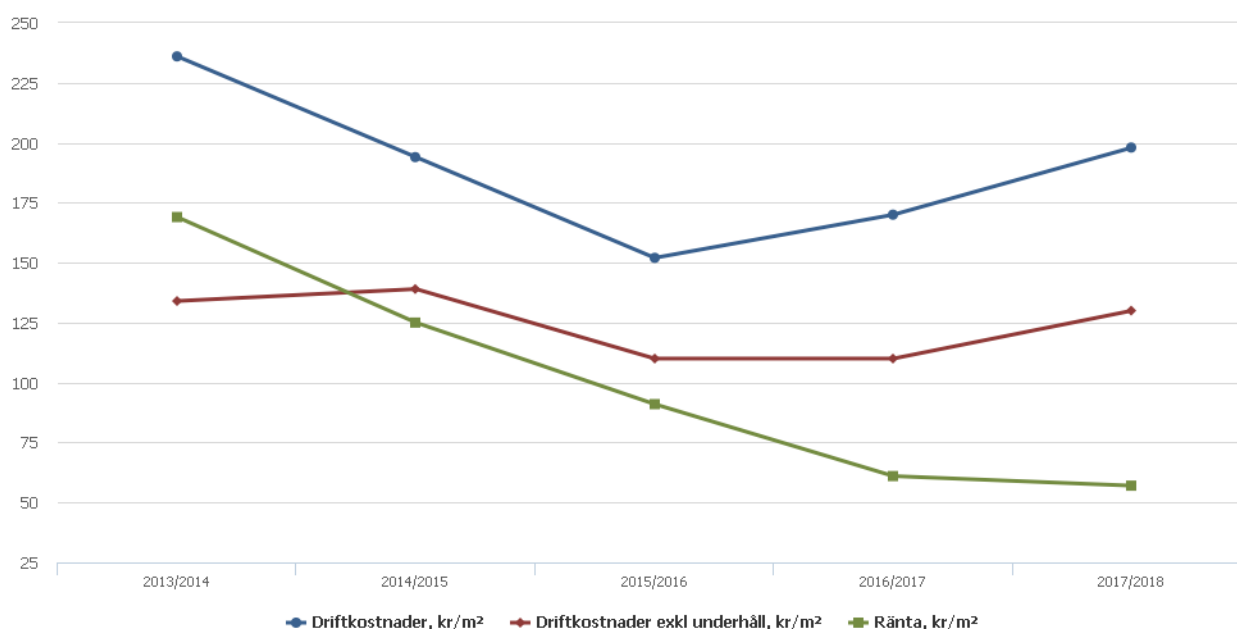
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 597 kr/m²/år.

3 överlåtelse av bostadsrätter har skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 419	1 419	1 419	1 419	1 410
Resultat efter finansiella poster	453	533	518	67	186
Årets resultat	453	533	518	67	186
Resultat exklusive avskrivningar	716	796	782	272	283
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	428	411	397	-97	-69
Avsättning till underhållsfond kr/m²	116	155	155	148	141
Balansomslutning	16 797	16 607	16 347	15 982	16 069
Soliditet %	29	23	23	21	20
Likviditet %	521	429	365	265	228
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	597	570	570	570	565
Driftkostnader, kr/m²	208	170	152	194	236
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	137	110	110	139	134
Ränta, kr/m²	60	61	91	125	169
Underhållsfond, kr/m²	565	397	397	285	191
Lån, kr/m²	4 984	4 874	4 962	5 022	5 082

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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	1 224 668	826 781	533 424
Disposition enl. årsstämmobeslut					533 424	-533 424
Reservering underhållsfond				288 750	-288 750	
Ianspråktagande av underhållsfond				-169 891	169 891	
Årets resultat						452 629
Vid årets slut	1 753 000	0	0	1 343 527	1 241 346	452 629

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 360 205
Årets resultat	452 629
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-288 750
Årets ianspråktagande av underhållsfond	169 891
Summa	1 693 976

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 693 976
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 419 276	1 419 298
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 381	55 828
Summa rörelseintäkter		1 478 657	1 475 126
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-495 120	-423 066
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 587	-81 491
Personalkostnader	Not 6	-31 851	-23 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-263 446	-263 446
Summa rörelsekostnader		-888 004	-791 978
Rörelseresultat		590 653	683 148
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 479	1 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-141 503	-151 215
Summa finansiella poster		-138 024	-149 724
Resultat efter finansiella poster		452 629	533 424
Årets resultat		452 629	533 424

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 437 955	14 643 119
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	2 120	3 180
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	114 443	171 664
Summa materiella anläggningstillgångar		14 554 517	14 817 963
Summa anläggningstillgångar		14 554 517	14 817 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	120
Övriga fordringar	Not 12	47 863	69 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	23 803	11 478
Summa kortfristiga fordringar		71 786	81 039
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 170 529	1 708 293
Summa kassa och bank		2 170 529	1 708 293
Summa omsättningstillgångar		2 242 315	1 789 332
Summa Tillgångar		16 796 832	16 607 295

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 753 000	1 753 000
Fond för yttre underhåll		1 343 527	1 224 668
Summa bundet eget kapital		3 096 527	2 977 668
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 241 346	826 781
Årets resultat		452 629	533 424
Summa fritt eget kapital		1 693 976	1 360 205
Summa eget kapital		4 790 503	4 337 874
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 575 867	11 851 867
Summa långfristiga skulder		11 575 867	11 851 867
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	276 000	276 000
Leverantörsskulder	Not 17	23 639	513
Övriga skulder		240	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	130 583	140 922
Summa kortfristiga skulder		430 462	417 555
Summa Eget kapital och Skulder		16 796 832	16 607 295

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Tillkommande utgifter	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 419 276	1 419 298
Summa nettoomsättning	1 419 276	1 419 298

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
IT-avgifter	54 912	54 912
Övriga ersättningar	4 288	0
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-22
Återvunna fordringar	0	558
Övriga rörelseintäkter	0	380
Summa övriga rörelseintäkter	59 381	55 828

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-169 891	-149 189
Reparationer	-50 885	-15 586
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 023	-117 367
Försäkringspremier	-23 524	-21 701
Kabel- och digital-TV	-32 745	-32 152
Serviceavtal	-14 497	0
Obligatoriska besiktningar	0	-9 031
Förbrukningsinventarier	-1 273	-1 888
Fordons- och maskinkostnader	-280	-1 522
Fastighetsel	-27 520	-17 949
Sophantering och återvinning	-57 481	-56 681
Summa driftkostnader	-495 120	-423 066

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-58 579	-51 962
Lokalkostnader	-750	-375
IT-kostnader	-5 238	-5 228
Arvode, yrkesrevisor	-12 500	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-7 973	-6 725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 736	0
Representation	-860	0
Kontorsmateriel	-2 128	-2 837
Telefon och porto	-1 718	-1 390
Bankkostnader	-340	-455
Övriga externa kostnader	-2 765	-2 144
Summa övriga externa kostnader	-97 587	-81 491

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-25 000	-20 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-474
Övriga personalkostnader, utbildning	-2 000	0
Sociala kostnader	-4 851	-3 502
Summa personalkostnader	-31 851	-23 976

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-187 708	-187 708
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 456	-17 456
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	-263 446

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 303	1 058
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	330
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	176	0
Övriga ränteintäkter	0	103
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 479	1 491

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-141 380	-34 925
Räntekostnader till kreditinstitut	-122	-116 240
Övriga finansiella kostnader	0	-50
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-141 503	-151 215

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 651 206	23 651 206
Mark	569 862	569 862
Tillkommande utgifter	523 688	523 688
	24 744 756	24 744 756
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 744 756	24 744 756

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 944 533	-9 756 825
Tillkommande utgifter	-157 104	-139 648
	- 10 101 637	- 9 896 473

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-187 708	-187 708
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-17 456	-17 456

	- 205 164	- 205 164
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 10 306 801	- 10 101 637

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	13 518 965	13 706 673
Mark	569 862	569 862
Tillkommande utgifter	349 128	366 584

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	5 300	5 300
Installationer	286 108	286 108
	291 408	291 408
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	291 408	291 408

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-2 120	-1 060
Installationer	-114 444	-57 222
	- 116 564	- 58 282

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-1 060	-1 060
Installationer	-57 222	-57 222
	- 58 282	- 58 282

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-3 180	-2 120
Installationer	-171 666	-114 444
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 174 846	- 116 564

Restvärde enligt plan vid årets slut	116 562	174 844
---	----------------	----------------

Varav

Maskiner och inventarier	2 120	3 180
Installationer	114 442	171 664

Not 12 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	18 574	48 787
Skattekonto	29 289	20 654
Summa övriga fordringar	47 863	69 441

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	12 046	11 478
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 544	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 213	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 803	11 478

Not 14 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	904 360	901 058
Transaktionskonto	1 264 168	805 235
Summa kassa och bank	2 170 529	1 708 293

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	11 851 867	12 127 867
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-276 000	-276 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 575 867	11 851 867

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,98 %	2018-11-09	5 197 500,00	0,00	105 000,00	5 092 500,00
SWEDBANK	1,15 %	2019-11-25	5 940 000,00	0,00	120 000,00	5 820 000,00
SWEDBANK	2,35%	2026-12-30	990 367,00	0,00	51 000,00	939 367,00
Summa			12 127 867,00	0,00	276 000,00	11 851 867,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 276.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.104.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10.471.867,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	276 000	276 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	276 000	276 000

Not 17 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	23 639	513
Summa leverantörsskulder	23 639	513

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	4 000	3 200
Upplupna räntekostnader	974	994
Upplupna styrelsearvoden	25 000	20 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	100 609	116 728
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 583	140 922

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018-06-30	2017-06-30
Uttagna fastighetsinteckningar	25 714 000	25 714 000
Eventualförpliktelser		
Övriga ansvarsförpliktelser	Inga	Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Perstorp 2018-09-12
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 2018-09-17
KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tor, org. nr 716406-3898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tor för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 augusti 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016-07-01—2017-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 15 september 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre-dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktig-heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på-verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre-dovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas-kopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän-digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk-samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent-liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill-räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut-satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da-tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el-ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in-formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie-rat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tor för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

17/9 2018

KPMG AB

Per Jacobsson

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:

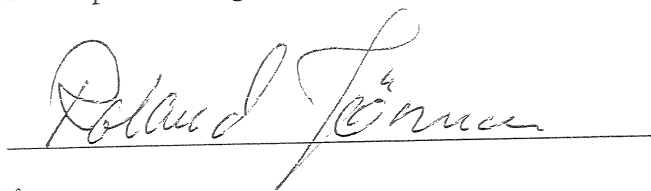
Köp av andelar i Riksbyggen och utdelning på dessa. De senaste åren har utdelningen legat på 9-10% av andelsvärdet. Rabatterade utbildningar för styrelsen. Påverkan via intresseföreningen. Rabatt på köpta tjänster. Möjlighet att påverka genom att äga andelar i Riksbyggen.

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

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 planenliga 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.

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

