

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Tor
Org nr: 716406-3898



Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner)som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tor får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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

Bostadsrättsföreningen registerades 1990-03-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-12.

Föreningen har sitt säte i Perstorp.

Årets resultat är 390 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer, underhåll och avskrivningar inventarier/installationer jämfört med tidigare år. Räntekostnader har ökat på grund av omläggning av lån med längre bindningstid till högre ränta.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som ska villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 205 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 476 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

Standard	Antal	Kommentar
3 rum och kök	3	
4 rum och kök	10	
5 rum och kök	9	

Total tomtarea 21 106 m²

Total bostadsarea 2 378 m²

Årets taxeringsvärde	20 562 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 957 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, underhållsplanering
Riksbyggen	Felanmälan med åtgärd, kontorstid vardag 07-16
E-ON	Elhandel samt elenergi
Telenor	Kabel-TV
Nårab	Renhållning

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 16 tkr och planerat underhåll för 246 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2020 och visar på ett underhållsbehov på 3 928 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 393 tkr (165,26 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 393 tkr (165,26 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	2016–2017	Målning
Krypgrund	2017–2018	
Dränering sluttningshus	2018–2019	
Huskropp	2019–2020	Byte av fönster och dörrar
Markytor	2019–2020	Dränering hus nr 14

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – målning förrådsdörrar	13 851
Huskropp – fönsterbyte Midgårdsgatan	39 618
Markytor – dränering hus nr 16	192 337

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering av sluttningshus	2021–2022	Dränering hus nr 24
Underhåll huskropp	2021–2022	Byte trasiga takpannor

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roland Jönsson	Ordförande	2020/21
Linda Weibull Viktorsson	Vice ordförande/sekreterare	2020/21
Christer Tingren	Ledamot	2021/22
Curt Ludvigsson	Ledamot	2021/22
Mats Andersson	Ledamot Riksbyggen	2020/21
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Rosengren	Suppleant	2021/22
Jan Erik Westergren	Suppleant	2020/21
Mikaela Dreffling	Suppleant	2021/22
Peter Winberg	Suppleant Riksbyggen	2020/21

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	2020/21

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 4 %.

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

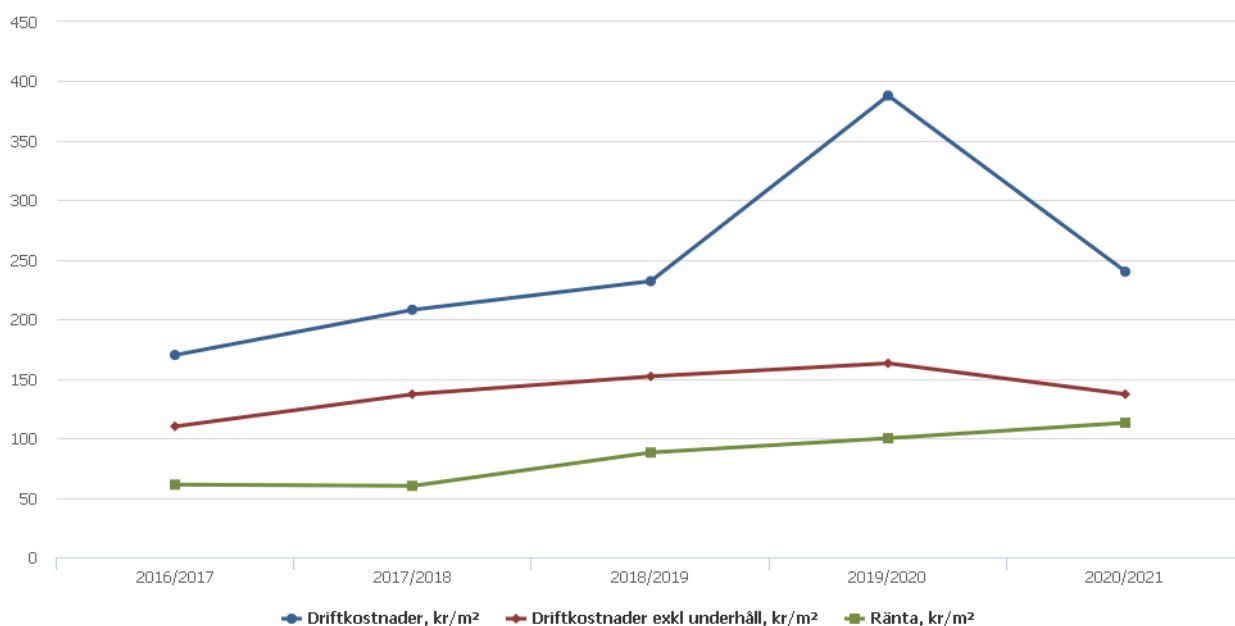
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 621 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	1 476	1 419	1 419	1 419	1 419
Resultat efter finansiella poster	271	-119	323	453	533
Årets resultat	271	-119	323	453	533
Resultat exklusive avskrivningar	476	144	586	716	796
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	83	-173	297	428	411
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	165	133	121	116	155
Balansomslutning	16 603	16 578	16 905	16 797	16 607
Soliditet %	32	30	30	29	23
Likviditet %	514	499	554	521	429
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	621	597	597	597	570
Driftkostnader, kr/m ²	240	388	232	208	170
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	137	163	152	137	110
Ränta, kr/m ²	113	100	88	60	61
Underhållsfond, kr/m ²	578	516	607	565	397
Lån, kr/m ²	4 659	4 775	4 879	4 984	4 874



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 i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 753 000	0	0	1 226 596	2 133 608	-119 389
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-119 389	119 389
Reservering underhållsfond				393 000	-393 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-245 806	245 806	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						270 722
Vid årets slut	1 753 000	0	0	1 373 790	1 867 025	270 722

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 014 219
Årets resultat	270 722
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-393 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	245 806
Summa	2 137 746

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 137 746
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 476 036	1 419 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 191	63 021
Summa rörelseintäkter		1 488 227	1 482 297
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-570 749	-922 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 596	-150 884
Personalkostnader	Not 6	-34 596	-31 376
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-205 164	-263 445
Summa rörelsekostnader		-951 105	-1 368 188
Rörelseresultat		537 122	114 109
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	3 168	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 710	4 476
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-280 279	-237 975
Summa finansiella poster		-266 400	-233 499
Resultat efter finansiella poster		270 722	-119 389
Årets resultat		270 722	-119 389

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 822 462	14 027 626
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 822 462	14 027 626
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		13 855 462	14 060 626
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	66
Övriga fordringar	Not 14	30 629	57 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	56 686	56 439
Summa kortfristiga fordringar		87 315	114 041
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 660 668	2 403 293
Summa kassa och bank		2 660 668	2 403 293
Summa omsättningstillgångar		2 747 983	2 517 334
Summa tillgångar		16 603 445	16 577 960

Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 753 000	1 753 000
Fond för yttre underhåll	1 373 790	1 226 596
Summa bundet eget kapital	3 126 790	2 979 596
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 867 025	2 133 608
Årets resultat	270 722	-119 389
Summa fritt eget kapital	2 137 746	2 014 219
Summa eget kapital	5 264 536	4 993 815
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 804 117
Summa långfristiga skulder	10 804 117	11 080 117
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	276 000
Leverantörsskulder		36 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	222 138
Summa kortfristiga skulder	534 791	504 028
Summa eget kapital och skulder	16 603 445	16 577 960

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	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2090
Tillkommande utgifter	Linjär	30	2037

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 476 036	1 419 276
Summa nettoomsättning	1 476 036	1 419 276

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	0	54 912
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 344	7 927
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	2
Återvunna fordringar	4 904	0
Övriga rörelseintäkter	-60	180
Summa övriga rörelseintäkter	12 191	63 021

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-245 806	-533 972
Reparationer	-16 025	-118 588
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 258	-119 677
Försäkringspremier	-30 328	-27 953
Kabel- och digital-TV	-34 176	-34 176
Återbäring från Riksbyggen	1 300	0
Serviceavtal	-2 058	-6 086
Obligatoriska besiktningar	-27 690	0
Statuskontroll	-5 395	0
Förbrukningsmaterial	0	-269
Fordons- och maskinkostnader	-333	-198
Fastighetsel	-11 461	-19 476
Sophantering och återvinning	-64 518	-62 087
Summa driftskostnader	-570 749	-922 482

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-104 922	-120 273
IT-kostnader	-5 281	-5 269
Arvode, yrkesrevisorer	-7 843	-3 032
Övriga förvaltningskostnader	-4 922	-2 400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 296	-7 462
Representation	0	-4 055
Kontorsmateriel	-6 001	-4 256
Telefon och porto	-100	-278
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 430
Bankkostnader	-1 730	-1 730
Övriga externa kostnader	-1 500	-700
Summa övriga externa kostnader	-140 596	-150 884

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-21 300	-20 400
Sammanträdesarvoden	-8 700	-7 400
Övriga kostnadsersättningar	-70	0
Sociala kostnader	-4 525	-3 576
Summa personalkostnader	-34 596	-31 376

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-187 708	-187 708
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 456	-17 456
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-1 060
Avskrivning Installationer	0	-57 221
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-205 164	-263 445

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	3 168	0
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	3 168	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	2 733	4 476
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7 977	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 710	4 476

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-269 168	-246 967
Övriga finansiella kostnader	-11 111	8 993
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-280 279	-237 975

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
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	-10 507 657	-10 319 949
Tillkommande utgifter	-209 473	-192 017
	-10 717 130	-10 511 966
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	-10 922 294	-10 717 130
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 822 462	14 027 626
Varav		
Byggnader	12 955 841	13 143 549
Mark	569 862	569 862
Tillkommande utgifter	296 759	314 215
Taxeringsvärden		
Småhus	20 562 000	15 957 000
Totalt taxeringsvärde	20 562 000	15 957 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 086 000</i>	<i>13 361 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 476 000</i>	<i>2 596 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
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	-4 240	-4 240
Installationer	-228 887	-228 887
	-233 127	-233 127
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-1 060
Installationer	0	-57 221
	0	-58 281
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 300	-5 300
Installationer	-286 108	-286 108
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-291 408	-291 408
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
66 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	33 000	33 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	33 000	33 000

Not 14 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattefordringar	1 340	15 920
Skattekonto	29 289	41 616
Summa övriga fordringar	30 629	57 536

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 359	1 359
Förutbetalda försäkringspremier	16 181	14 147
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 602	30 331
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 544	8 544
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 058
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 686	56 439

Not 16 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	913 515	910 783
Transaktionskonto	1 745 153	1 490 510
Summa kassa och bank	2 660 668	2 403 293

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	11 080 117	11 356 117
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-276 000	-276 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 804 117	11 080 117

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,43%	2023-11-24	4 908 750,00	0,00	105 000,00	4 803 750,00
SWEDBANK	3,10%	2026-12-30	837 367,00	0,00	51 000,00	786 367,00
SWEDBANK	2,26%	2029-11-23	5 610 000,00	0,00	120 000,00	5 490 000,00
Summa			11 356 117,00	0,00	276 000,00	11 080 117,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 276 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 382 750 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 421 367 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	4 500	4 500
Upplupna räntekostnader	22 072	22 584
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	27 690	4 625
Upplupna elkostnader	0	262
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 032
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	129 876	129 400
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 138	199 403

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-06-30	2020-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	25 714 000	25 714 000

Eventalförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

Perstorp 2021-10-01

Ort och datum

Roland Jönsson

Roland Jönsson

Linda Weibull Viktorsson

Linda Weibull Viktorsson

Curt Ludvigsson

Curt Ludvigsson

Christer Tingren

Christer Tingren

Mats Andersson

Mats Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 10 - 08

KPMG AB

Per Jacobsson

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tor, org. nr 716406-3898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tor för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 juni 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisorssed 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 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en re- vision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor- mation 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 redovi- sningen 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Tor för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 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 förtlöpande 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.

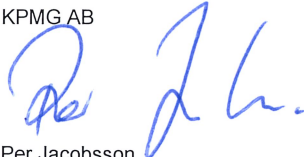
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

8/10-2021

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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

