

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

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 stadseenlig 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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 registrades 1990-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-12.

Föreningen har sitt säte i Perstorp.

Årets resultat är sämre än föregående år. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll jämfört med tidigare år.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 205 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 159 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 20 562 000 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
E-ON	Elhandel samt elenergi
Telenor	Kabel-TV
Nårab	Renhållning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, underhållsplanering
Riksbyggen	Felanmälan med åtgärd, kontorstid vardag 07-16

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 93 tkr och planerat underhåll för 412 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2021 och visar på ett underhållsbehov på 3 944 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 394 tkr (165,68 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 394 tkr (165,68 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Krypgrund	2014	Tilläggsplats + krypgrundavfuktare
Yttertak	2014	Takpannor
Garageportar	2015	
Installationer	2015	Stolpbelysning
Huskropp utvändigt	2016/17	Målning
Krypgrund	2017/18	
Dränering sluttningshus	2018/19	
Huskropp	2019/20	Byte av fönster och dörrar
Markytor	2019/20	Dränering hus nr 14
Markytor	2020/21	Dränering hus nr 16

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	97 505
Markytor – dränering hus nr 24	276 870
Övrigt	37 244

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering av sluttningshus	2022/23	
Underhåll	2022/23	Balkong/takarbeten, fönsterbyten o målning

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	2022/23
Linda Weibull Viktorsson	Vice ordförande/sekreterare	2022/23
Christer Tingren	Ledamot	2021/22
Curt Ludvigsson	Ledamot	2021/22
Martina Ivansson	Ledamot Riksbyggen	2021/22

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Rosengren	Suppleant	2021/22
Jan Erik Westergren	Suppleant	2022/23
Jonny Dahlqvist	Suppleant	2021/22
Mats Andersson	Suppleant Riksbyggen	2021/22

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	2021/22

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margita Krätzer	2021/22
Ruth Thomsen	2021/22
Lisette Dahlqvist	2021/22

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 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 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 höjning av årsavgiften med 4 % från och med 2022-07-01.

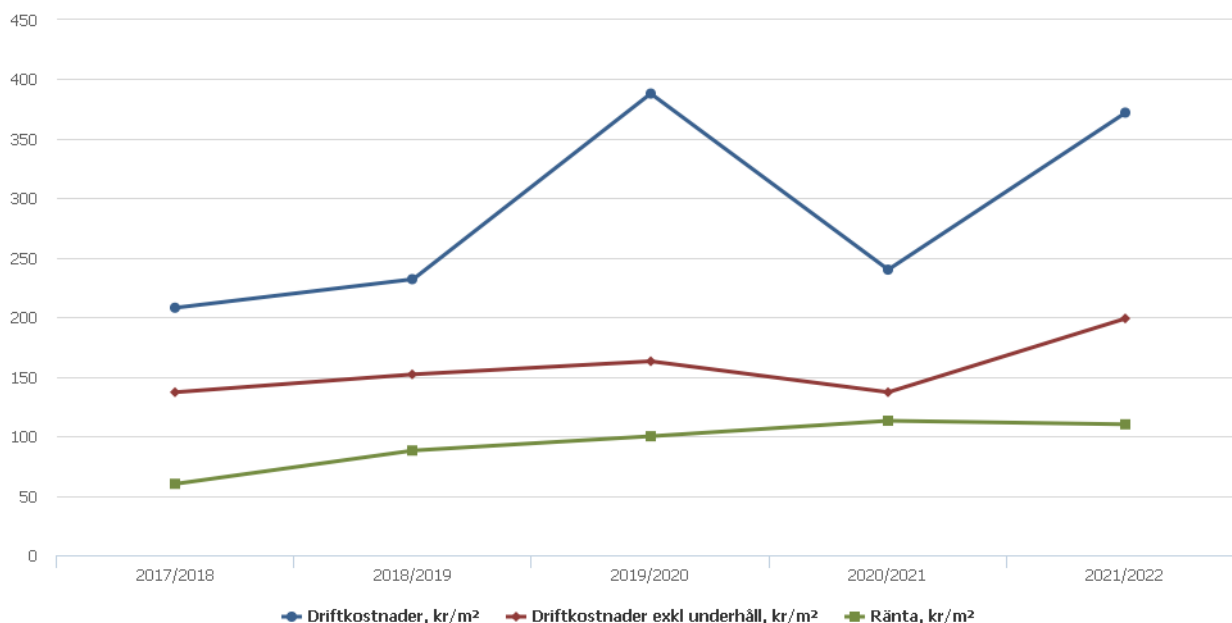
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 621 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	1 476	1 476	1 419	1 419	1 419
Resultat efter finansiella poster	-46	271	-119	323	453
Årets resultat	-46	271	-119	323	453
Resultat exklusive avskrivningar	159	476	144	586	716
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-236	83	-173	297	428
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	166	165	133	121	116
Balansomslutning	16 282	16 603	16 578	16 905	16 797
Soliditet %	32	32	30	30	29
Likviditet %	491	514	499	554	521
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	621	621	597	597	597
Driftkostnader, kr/m ²	372	240	388	232	208
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	199	137	163	152	137
Ränta, kr/m ²	110	113	100	88	60
Underhållsfond, kr/m ²	570	578	516	607	565
Lån, kr/m ²	4 543	4 659	4 775	4 879	4 984



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	1 373 790	1 867 025	270 722
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					270 722	-270 722
Reservering underhållsfond				394 400	-394 400	
Ianspråktagande av underhållsfond				-411 619	411 619	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-46 414
Vid årets slut	1 753 000	0	0	1 356 571	2 154 966	-46 414

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 137 746
Årets resultat	-46 414
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-394 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	411 619
Summa	2 108 551

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 108 551
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 476 036	1 476 036
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 287	12 191
Summa rörelseintäkter		1 483 323	1 488 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-885 023	-570 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 864	-140 596
Personalkostnader	Not 6	-38 867	-34 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-205 164	-205 164
Summa rörelsekostnader		-1 268 918	-951 105
Rörelseresultat		214 405	537 122
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	3 168	3 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 852	10 710
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-272 838	-280 279
Summa finansiella poster		-260 818	-266 400
Resultat efter finansiella poster		-46 414	270 722
Årets resultat		-46 414	270 722

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 617 298	13 822 462
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 617 298	13 822 462
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		13 650 298	13 855 462
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	29 289	30 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	57 895	56 686
Summa kortfristiga fordringar		87 184	87 315
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 544 574	2 660 668
Summa kassa och bank		2 544 574	2 660 668
Summa omsättningstillgångar		2 631 758	2 747 983
Summa tillgångar		16 282 056	16 603 445

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 753 000	1 753 000
Fond för yttre underhåll		1 356 571	1 373 790
Summa bundet eget kapital		3 109 571	3 126 790
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 154 965	1 867 025
Årets resultat		-46 414	270 722
Summa fritt eget kapital		2 108 551	2 137 746
Summa eget kapital		5 218 123	5 264 536
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 528 117	10 804 117
Summa långfristiga skulder		10 528 117	10 804 117
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	276 000	276 000
Leverantörsskulder		61 713	36 653
Skatteskulder	Not 18	24 909	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	173 194	222 138
Summa kortfristiga skulder		535 816	534 791
Summa eget kapital och skulder		16 282 056	16 603 445

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 476 036	1 476 036
Summa nettoomsättning	1 476 036	1 476 036

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	4 284	7 344
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	4
Återvunna fordringar	1 677	4 904
Övriga rörelseintäkter	1 330	-60
Summa övriga rörelseintäkter	7 287	12 191

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-411 619	-245 806
Reparationer	-93 477	-16 025
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-174 172	-134 258
Försäkringspremier	-32 751	-30 328
Kabel- och digital-TV	-34 175	-34 176
Återbäring från Riksbyggen	2 100	1 300
Serviceavtal	-16 456	-2 058
Obligatoriska besiktningar	0	-27 690
Statuskontroll	-10 947	-5 395
Förbrukningsinventarier	-1 005	0
Fordons- och maskinkostnader	-280	-333
Fastighetsel	-40 959	-11 461
Sophantering och återvinning	-71 284	-64 518
Summa driftskostnader	-885 023	-570 749

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-102 525	-104 922
IT-kostnader	-5 331	-5 281
Arvode, yrkesrevisorer	-8 375	-7 843
Övriga förvaltningskostnader	-12 247	-4 922
Kreditupplysningar	-626	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 298	-8 296
Kontorsmateriel	-1 195	-6 001
Telefon och porto	-100	-100
Medlems- och föreningsavgifter	-2 860	0
Bankkostnader	-2 280	-1 730
Övriga externa kostnader	-27	-1 500
Summa övriga externa kostnader	-139 864	-140 596

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-26 300	-21 300
Sammanträdesarvoden	-8 700	-8 700
Övriga kostnadsersättningar	-70	-70
Sociala kostnader	-3 797	-4 525
Summa personalkostnader	-38 867	-34 596

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-187 708	-187 708
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 456	-17 456
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-205 164	-205 164

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	3 168	3 168
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	3 168	3 168

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	2 891	2 733
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 961	7 977
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 852	10 710

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-262 562	-269 168
Övriga finansiella kostnader	-10 276	-11 111
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-272 838	-280 279

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
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	-10 695 365	-10 507 657
Tillkommande utgifter	-226 929	-209 473
	-10 922 294	-10 717 130
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	-11 127 458	-10 922 294
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 617 298	13 822 462

Varav

Byggnader	12 768 133	12 955 841
Mark	569 862	569 862
Tillkommande utgifter	279 303	296 759

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

	2022-06-30	2021-06-30
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	0
Installationer	0	0
	0	0

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-5 300	-5 300
Installationer	-286 108	-286 108
	-291 408	-291 408

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
66 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	33 000	33 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	33 000	33 000

Not 14 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	0	1 340
Skattekonto	29 289	29 289
Summa övriga fordringar	29 289	30 629

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 509	1 359
Förutbetalda försäkringspremier	16 570	16 181
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 272	30 602
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 544	8 544
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 895	56 686

Not 16 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	916 256	913 515
Transaktionskonto	1 626 319	1 745 153
Summa kassa och bank	2 544 574	2 660 668

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	10 804 117	11 080 117
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-276 000	-276 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 528 117	10 804 117

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	4 803 750,00	0,00	105 000,00	4 698 750,00
SWEDBANK	3,10%	2026-12-30	786 367,00	0,00	51 000,00	735 367,00
SWEDBANK	2,26%	2029-11-23	5 490 000,00	0,00	120 000,00	5 370 000,00
Summa			11 080 117,00	0,00	276 000,00	10 804 117,00

*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 5 590 117 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 938 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Skatteskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skatteskulder	24 909	0
Summa skatteskulder	24 909	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	4 500	4 500
Upplupna räntekostnader	21 589	22 072
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	27 690
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	35 000	30 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	104 105	129 876
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 194	222 138

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-06-30	2021-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	25 714 000	25 714 000

Eventualförpliktelser

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

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

Perstorp 2022-09-21
 Ort och datum

Roland Jönsson
 Roland Jönsson

Linda Weibull Viktorsson
 Linda Weibull Viktorsson

Christer Tingren
 Christer Tingren

Curt Ludvigsson
 Curt Ludvigsson

Martina Ivansson
 Martina Ivansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 09-26

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 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 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 revis-ion 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 utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform-ation 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Tor för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 fortlopande 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 tryggt 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 överträdelse 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

26/9 2022

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.

RBF Tor

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF 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