

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

BRF 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	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tor får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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 2019-02-13.

Föreningen har sitt säte i Perstorp.

Årets resultat är 130 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade drift- och räntekostnader. Kostnader för reparationer och underhåll har ökat jämfört med tidigare år. Räntekostnader har ökat p.g.a. omsatta lån.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 263 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 586 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	Antal
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	15 957 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 957 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning, underhållsplanering	Riksbyggen
Felanmälan med åtgärd, kontorstid vardag 07-16	Riksbyggen
Elhandel samt elenergi	E-ON
Kabel-TV	Telenor
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 80 tkr och planerat underhåll för 189 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2019 och visar på ett underhållsbehov på 3 168 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 317 tkr (133 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 289 tkr (121 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	
Dränering sluttningshus	2018-2019	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	146 tkr
Markytor	42 tkr

Planerat underhåll

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	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Jönsson	Ordförande	2019
Linda Weibull Viktorsson	Sekreterare/vice ordf	2019
Christer Tingren	Ledamot	2019
Curt Ludvigsson	Ledamot	2019
Jan-Erik Westergren	Ledamot	2019
Mats Andersson fr o m 2019-02-11	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Karlsson t o m 2019-02-10	
Christina Rosengren fr o m 2019-02-11	2019
Peter Persson	2019
Peter Winberg fr o m 2019-02-11	Suppleant Riksbyggen 2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB

Revisorssuppleanter

KPMG AB

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året blivit medlem i Riksbyggens Intresseförening Norra Skåne och därmed antagit Riksbyggens normalstadgar. Föreningen har även förvärvat 66 andelar i Riksbyggens Intresseförening Norra Skåne.

Under året har föreningen utökat sitt samarbete med Riksbyggen genom tilläggsköp av tjänsterna felanmälan, underhållsplanering samt teknisk förvaltning utan nyckelhantering.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 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.

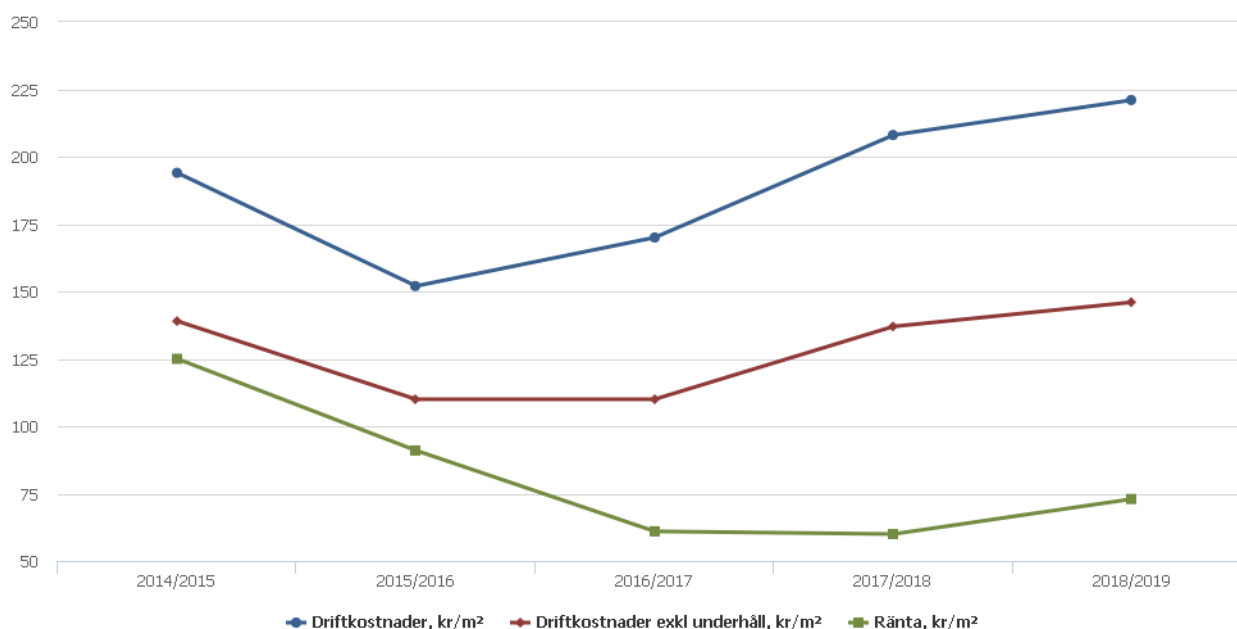
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 597 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	1 419	1 419	1 419	1 419	1 419
Resultat efter finansiella poster	323	453	533	518	67
Årets resultat	323	453	533	518	67
Resultat exklusive avskrivningar	586	716	796	782	272
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	297	428	411	397	-97
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	121	116	155	155	148
Balansomslutning	16 905	16 797	16 607	16 347	15 982
Soliditet %	30	29	23	23	21
Likviditet %	554	521	429	365	265
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	597	597	570	570	570
Driftkostnader, kr/m ²	232	208	170	152	194
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	152	137	110	110	139
Ränta, kr/m ²	88	60	61	91	125
Underhållsfond, kr/m ²	607	565	397	397	285
Lån, kr/m ²	4 879	4 984	4 874	4 962	5 022



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 753 000	1 343 527	1 241 346	452 629
Disposition enl. årsstämmobeslut			452 629	-452 629
Reservering underhållsfond		288 750	-288 750	
Ianspråktagande av underhållsfond		-188 709	188 709	
Årets resultat				322 701
Vid årets slut	1 753 000	1 443 568	1 593 934	322 701

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 693 976
Årets resultat	322 701
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-288 750
Årets ianspråktagande av underhållsfond	188 709
Summa	1 916 636

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 916 636**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 419 276	1 419 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 218	59 381
Summa rörelseintäkter		1 479 494	1 478 657
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-550 973	-495 120
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 597	-97 587
Personalkostnader	Not 6	-33 773	-31 851
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-263 446	-263 446
Summa rörelsekostnader		-953 789	-888 004
Rörelseresultat		525 705	590 653
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	3 168	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 483	3 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-209 655	-141 503
Summa finansiella poster		-203 004	-138 024
Resultat efter finansiella poster		322 701	452 629
Årets resultat		322 701	452 629

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 232 790	14 437 955
Inventarier	Not 12	58 281	116 563
Summa materiella anläggningstillgångar		14 291 072	14 554 517
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	33 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	0
Summa anläggningstillgångar		14 324 072	14 554 517
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	120
Övriga fordringar	Not 14	45 209	47 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	22 349	23 803
Summa kortfristiga fordringar		67 618	71 786
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 513 439	2 170 529
Summa kassa och bank		2 513 439	2 170 529
Summa omsättningstillgångar		2 581 057	2 242 315
Summa tillgångar		16 905 128	16 796 832

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 753 000	1 753 000
Fond för yttre underhåll		1 443 568	1 343 527
Summa bundet eget kapital		3 196 568	3 096 527
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 593 935	1 241 346
Årets resultat		322 701	452 629
Summa fritt eget kapital		1 916 636	1 693 976
Summa eget kapital		5 113 204	4 790 503
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 326 117	11 575 867
Summa långfristiga skulder		11 326 117	11 575 867
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	276 000	276 000
Leverantörsskulder	Not 18	24 118	23 639
Övriga skulder		60	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	165 629	130 583
Summa kortfristiga skulder		465 807	430 462
Summa eget kapital och skulder		16 905 128	16 796 832

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.
Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 419 276	1 419 276
Summa nettoomsättning	1 419 276	1 419 276

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	54 912	54 912
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 082	4 288
Fakturerade kostnader	165	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	60	0
Summa övriga rörelseintäkter	60 218	59 381

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-188 709	-169 891
Reparationer	-80 489	-50 885
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 331	-117 023
Försäkringspremier	-25 851	-23 524
Kabel- och digital-TV	-34 176	-32 745
Återbäring från Riksbyggen	800	0
Serviceavtal	-15 146	-14 497
Förbrukningsinventarier	-5 940	-1 273
Fordons- och maskinkostnader	-222	-280
Fastighetsel	-19 766	-27 520
Sophantering och återvinning	-59 144	-57 481
Summa driftkostnader	-550 973	-495 120

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-60 492	-58 579
Lokalkostnader	0	-750
IT-kostnader	-5 269	-5 238
Arvode, yrkesrevisor	-12 875	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-11 543	-7 973
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 092	-4 736
Representation	-678	-860
Kontorsmateriel	-4 808	-2 128
Telefon och porto	-300	-1 718
Medlems- och föreningsavgifter	-1 430	0
Bankkostnader	-1 685	-340
Övriga externa kostnader	-1 200	-2 765
Summa övriga externa kostnader	-105 597	-97 587

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-27 200	-25 000
Övriga kostnadsersättningar	-444	0
Övriga personalkostnader	-900	-2 000
Sociala kostnader	-5 229	-4 851
Summa personalkostnader	-33 773	-31 851

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
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 anläggningstillgångar	-263 446	-263 446

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	3 305	3 303
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	178	176
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 483	3 479

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-182 811	-141 380
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-122
Övriga finansiella kostnader	-26 844	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-209 655	-141 503

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
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	-10 132 241	-9 944 533
Tillkommande utgifter	-174 561	-157 104
	- 10 306 802	- 10 101 637
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	- 10 511 966	- 10 306 801
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 232 790	14 437 955
Varav		
Byggnader	13 331 257	13 518 965
Mark	569 862	569 862
Tillkommande utgifter	331 671	349 128
Taxeringsvärden		
Småhus	15 957 000	15 957 000
Totalt taxeringsvärde	15 957 000	15 957 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 361 000</i>	<i>13 361 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 596 000</i>	<i>2 596 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
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	-3 180	-2 120
Installationer	-171 666	-114 444
	- 174 846	- 116 564
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 060	-1 060
Installationer	-57 222	-57 222
	- 58 282	- 58 282
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-4 240	-3 180
Installationer	-228 887	-171 666
	- 233 128	- 174 846
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 233 128	- 174 846
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 281	116 562
Varav		
Maskiner och inventarier	1 060	2 120
Installationer	57 221	114 443

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
66 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	33 000	0
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	33 000	0

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	15 920	18 574
Skattekonto	29 289	29 289
Summa övriga fordringar	45 209	47 863

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	13 805	12 046
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 544	8 544
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 213
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 349	23 803

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	907 666	904 360
Transaktionskonto	1 603 773	1 264 168
Summa kassa och bank	2 513 439	2 170 529

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	11 602 117	11 851 867
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-276 000	-276 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 326 117	11 575 867

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,15%	2019-11-25	5 820 000,00	0,00	120 000,00	5 700 000,00
SWEDBANK	2,43%	2023-11-24	5 092 500,00	0,00	78 750,00	5 013 750,00
SWEDBANK	2,60%	2026-12-30	939 367,00	0,00	51 000,00	888 367,00
Summa			11 851 867,00	0,00	249 750,00	11 602 117,00

*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 1 104 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 222 117 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	24 118	23 639
Summa leverantörsskulder	24 118	23 639

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	4 000	4 000
Upplupna räntekostnader	11 696	974
Upplupna revisionsarvoden	12 875	0
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	112 058	100 609
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	165 629	130 583

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2019-06-30	2018-06-30
Uttagna fastighetsinteckningar	25 714 000	25 714 000
Eventualförpliktelser		
Övriga ansvarsförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

Perstorp 2019-09-18
 Ort och datum

Roland Jönsson
 Roland Jönsson

Christer Tingren
 Christer Tingren

Linda Weibull Viktorsson
 Linda Weibull Viktorsson

Jan-Erik Westergren
 Jan-Erik Westergren

Curt Ludvigsson
 Curt Ludvigsson

Mats Andersson
 Mats Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-09-30

KPMG AB

Per Jacobsson
 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 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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 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, förfalskning, 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 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- satsar 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 2018-07-01— 2019-06-30 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 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 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

2019-09-30

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisör

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.