

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

BRF Tor  
Org nr: 716406-3898



## § 59

## DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

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..... | 1 |
| Resultaträkning.....        | 6 |
| Balansräkning.....          | 7 |
| Noter.....                  | 9 |

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tor får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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 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 442 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.

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 144 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 |
|---------------|-------|
| 3 rum och kök | 3     |
| 4 rum och kök | 10    |
| 5 rum och kök | 9     |

Total tomtarea 21 106 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 378 m<sup>2</sup>



|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| 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.

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 119 tkr och planerat underhåll för 534 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 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 (133,30 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 317 tkr (133,30 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 |
|---------------------------------------|--------|
| Huskropp – byte av fönster och dörrar | 372    |
| Markytor – dränering hus nr 14        | 162    |

| Planerat underhåll                       | År        |
|------------------------------------------|-----------|
| Dränering av sluttningshus, radonmätning | 2020-2021 |

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             | 2021                           |
| Linda Weibull Viktorsson | Vice ordf./Sekreterare | 2021                           |
| Christer Tingren         | Ledamot                | 2020                           |
| Curt Ludvigsson          | Ledamot                | 2020                           |
| Mats Andersson           | Ledamot Riksbyggen     | 2020                           |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Jan-Erik Westergren | Suppleant            | 2021                           |
| Christina Rosengren | Suppleant            | 2020                           |
| Peter Winberg       | Suppleant Riksbyggen | 2020                           |

**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.

## Medlemsinformation

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

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2020-07-01.

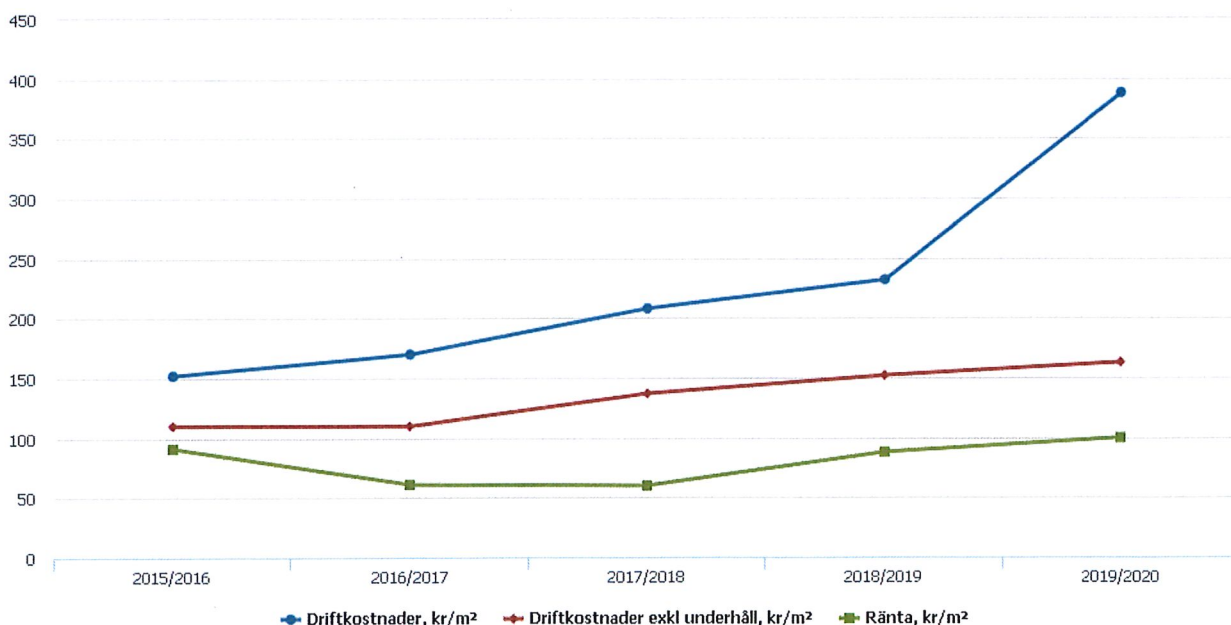
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 597 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                        | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                                     | 1 419     | 1 419     | 1 419     | 1 419     | 1 419     |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -119      | 323       | 453       | 533       | 518       |
| Årets resultat                                                                      | -119      | 323       | 453       | 533       | 518       |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                    | 144       | 586       | 716       | 796       | 782       |
| Resultat exklusive avskrivningar<br>men inklusive avsättning till<br>underhållsfond | -173      | 297       | 428       | 411       | 397       |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                                    | 133       | 121       | 116       | 155       | 155       |
| Balansomslutning                                                                    | 16 578    | 16 905    | 16 797    | 16 607    | 16 347    |
| Soliditet %                                                                         | 30        | 30        | 29        | 23        | 23        |
| Likviditet %                                                                        | 499       | 554       | 521       | 429       | 365       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                      | 597       | 597       | 597       | 570       | 570       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 388       | 232       | 208       | 170       | 152       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                                    | 163       | 152       | 137       | 110       | 110       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                            | 100       | 88        | 60        | 61        | 91        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 516       | 607       | 565       | 397       | 397       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                              | 4 775     | 4 879     | 4 984     | 4 874     | 4 962     |



**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  | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början           | 1 753 000        | 1 443 568        | 1 593 934           | 322 701         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                  | 322 701             | -322 701        |
| Reservering underhållsfond        |                  | 317 000          | -317 000            |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | -533 972         | 533 972             |                 |
| Årets resultat                    |                  |                  |                     | -119 389        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>1 753 000</b> | <b>1 226 596</b> | <b>2 133 608</b>    | <b>-119 389</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 1 916 636        |
| Årets resultat, förlust                 | -119 389         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -317 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 533 972          |
| <b>Summa</b>                            | <b>2 014 219</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>2 014 219</b> |
|----------------------------------------|------------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                               |        | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-----------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                               |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                           | Not 2  | 1 419 276                | 1 419 276                |
| Övriga rörelseintäkter                                    | Not 3  | 63 021                   | 60 218                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                              |        | <b>1 482 297</b>         | <b>1 479 494</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                   |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                            | Not 4  | -922 482                 | -550 973                 |
| Övriga externa kostnader                                  | Not 5  | -150 884                 | -105 597                 |
| Personalkostnader                                         | Not 6  | -31 376                  | -33 773                  |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar      | Not 7  | -263 445                 | -263 446                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                             |        | <b>-1 368 188</b>        | <b>-953 789</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    |        | <b>114 109</b>           | <b>525 705</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                 |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella<br>anläggningstillgångar | Not 8  | 0                        | 3 168                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter          | Not 9  | 4 476                    | 3 483                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                | Not 10 | -237 975                 | -209 655                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                           |        | <b>-233 499</b>          | <b>-203 004</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                  |        | <b>-119 389</b>          | <b>322 701</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                     |        | <b>-119 389</b>          | <b>322 701</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 14 027 626        | 14 232 790        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 0                 | 58 281            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>14 027 626</b> | <b>14 291 072</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 33 000            | 33 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>33 000</b>     | <b>33 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>14 060 626</b> | <b>14 324 072</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 66                | 60                |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 57 536            | 45 209            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 56 439            | 22 349            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>114 041</b>    | <b>67 618</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 2 403 293         | 2 513 439         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 403 293</b>  | <b>2 513 439</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 517 334</b>  | <b>2 581 057</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>16 577 960</b> | <b>16 905 128</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 753 000         | 1 753 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 226 596         | 1 443 568         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 979 596</b>  | <b>3 196 568</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 2 133 608         | 1 593 935         |
| Årets resultat                               |        | -119 389          | 322 701           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>2 014 219</b>  | <b>1 916 636</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>4 993 815</b>  | <b>5 113 204</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 11 080 117        | 11 326 117        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>11 080 117</b> | <b>11 326 117</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 276 000           | 276 000           |
| Leverantörsskulder                           |        | 28 625            | 24 118            |
| Övriga skulder                               |        | 0                 | 60                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 199 403           | 165 629           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>504 028</b>    | <b>465 807</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>16 577 960</b> | <b>16 905 128</b> |

# 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   |
| Inventarier           | Linjär              | 5        | 2020   |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 1 419 276                | 1 419 276                |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 419 276</b>         | <b>1 419 276</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fiber                                  | 54 912                   | 54 912                   |
| Övriga ersättningar                    | 7 927                    | 5 082                    |
| Fakturerade kostnader                  | 0                        | 165                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 2                        | -1                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 180                      | 60                       |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>63 021</b>            | <b>60 218</b>            |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Underhåll                            | -533 972                         | -188 709                         |
| Reparationer                         | -118 588                         | -80 489                          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -119 677                         | -122 331                         |
| Försäkringspremier                   | -27 953                          | -25 851                          |
| Kabel- och digital-TV                | -34 176                          | -34 176                          |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                                | 800                              |
| Serviceavtal                         | -6 086                           | -15 146                          |
| Förbrukningsinventarier              | -269                             | -5 940                           |
| Fordons- och maskinkostnader         | -198                             | -222                             |
| Fastighetsel                         | -19 476                          | -19 766                          |
| Sophantering och återvinning         | -62 087                          | -59 144                          |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-922 482</b>                  | <b>-550 973</b>                  |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -120 273                         | -60 492                          |
| IT-kostnader                               | -5 269                           | -5 269                           |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -3 032                           | -12 875                          |
| Övriga förvaltningskostnader               | -2 400                           | -11 543                          |
| Kreditupplysningar                         | 0                                | -225                             |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -7 462                           | -5 092                           |
| Representation                             | -4 055                           | -678                             |
| Kontorsmateriel                            | -4 256                           | -4 808                           |
| Telefon och porto                          | -278                             | -300                             |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -1 430                           | -1 430                           |
| Bankkostnader                              | -1 730                           | -1 685                           |
| Övriga externa kostnader                   | -700                             | -1 200                           |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-150 884</b>                  | <b>-105 597</b>                  |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Styrelsearvoden                | -27 800                          | -27 200                          |
| Övriga kostnadsersättningar    | 0                                | -444                             |
| Övriga personalkostnader       | 0                                | -900                             |
| Sociala kostnader              | -3 576                           | -5 229                           |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-31 376</b>                   | <b>-33 773</b>                   |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -187 708                 | -187 708                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -17 456                  | -17 456                  |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                           | -1 060                   | -1 060                   |
| Avskrivning Installationer                                     | -57 221                  | -57 222                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-263 445</b>          | <b>-263 446</b>          |

**Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                                 | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening | 0                        | 3 168                    |
| <b>Summa resultat från andra värdepappersinnehav</b>            | <b>0</b>                 | <b>3 168</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 4 476                    | 3 305                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 0                        | 178                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>4 476</b>             | <b>3 483</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -246 967                 | -182 811                 |
| Övriga finansiella kostnader                            | 8 993                    | -26 844                  |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-237 975</b>          | <b>-209 655</b>          |



**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|                                                        | 2020-06-30         | 2019-06-30         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 23 651 206         | 23 651 206         |
| Mark                                                   | 569 862            | 569 862            |
| Tillkommande utgifter                                  | 523 688            | 523 688            |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>24 744 756</b>  | <b>24 744 756</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -10 319 949        | -10 132 241        |
| Tillkommande utgifter                                  | -192 017           | -174 561           |
|                                                        | <b>-10 511 966</b> | <b>-10 306 802</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -187 708           | -187 708           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -17 456            | -17 456            |
|                                                        | <b>-205 164</b>    | <b>-205 164</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-10 717 130</b> | <b>-10 511 966</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>14 027 626</b>  | <b>14 232 790</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 13 143 549         | 13 331 257         |
| Mark                                                   | 569 862            | 569 862            |
| Tillkommande utgifter                                  | 314 215            | 331 671            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Småhus                                                 | 15 957 000         | 15 957 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>15 957 000</b>  | <b>15 957 000</b>  |
| <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

|                                                        | 2020-06-30      | 2019-06-30      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                               | 5 300           | 5 300           |
| Installationer                                         | 286 108         | 286 108         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>291 408</b>  | <b>291 408</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                               | -4 240          | -3 180          |
| Installationer                                         | -228 887        | -171 666        |
|                                                        | <b>-233 127</b> | <b>-174 846</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                               | -1 060          | -1 060          |
| Installationer                                         | -57 221         | -57 222         |
|                                                        | <b>-58 281</b>  | <b>-58 282</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                               | -5 300          | -4 240          |
| Installationer                                         | -286 108        | -228 887        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-291 408</b> | <b>-233 127</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>        | <b>58 281</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                               | 0               | 1 060           |
| Installationer                                         | 0               | 57 221          |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                                | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 66 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening | 33 000        | 33 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>            | <b>33 000</b> | <b>33 000</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 15 920        | 15 920        |
| Skattekonto                    | 41 616        | 29 289        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>57 536</b> | <b>45 209</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 1 359         | 0             |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 14 147        | 13 805        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 30 331        | 0             |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 8 544         | 8 544         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 2 058         | 0             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>56 439</b> | <b>22 349</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 2 000            | 2 000            |
| Bankmedel                   | 910 783          | 907 666          |
| Transaktionskonto           | 1 490 510        | 1 603 773        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 403 293</b> | <b>2 513 439</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 11 356 117        | 11 602 117        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -276 000          | -276 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>11 080 117</b> | <b>11 326 117</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 2,43%      | 2023-11-24          | 5 013 750,00         | 0,00                    | 105 000,00         | 4 908 750,00         |
| SWEDBANK     | 2,85%      | 2026-12-30          | 888 367,00           | 0,00                    | 51 000,00          | 837 367,00           |
| SWEDBANK     | 2,26%      | 2029-11-23          | 5 700 000,00         | 0,00                    | 90 000,00          | 5 610 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>11 602 117,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>246 000,00</b>  | <b>11 356 117,00</b> |

\*Senast kända räntesats

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 9 976 117 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 4 500          | 4 000          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 22 584         | 11 696         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 4 625          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 262            | 0              |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 8 032          | 12 875         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 30 000         | 25 000         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 129 400        | 112 058        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>199 403</b> | <b>165 629</b> |

**Not 19 Ställda säkerheter**

|                                | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 25 714 000 | 25 714 000 |

**Eventualförpliktelser**

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

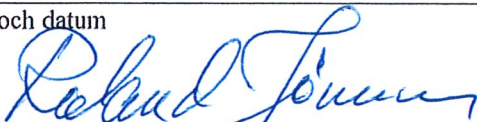
**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång.

**Styrelsens underskrifter**

Perstorp 2020-09-08

Ort och datum

  
 Roland Jönsson

  
 Christer Tingren

  
 Linda Weibull Viktorsson

  
 Curt Ludvigsson

  
 Mats Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-09-16

KPMG AB



Per Jacobsson  
 Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tor för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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 sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 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 osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tor för räkenskapsåret 2019-07-01— 2020-06-30 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 den 16 september 2020

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 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.

## **Arsavgift**

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.