
Årsredovisning

BRF TOR
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 716406-3898

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF TOR får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Roland Jönsson	Ordförande	Stämman	2013
Linda Weibull	Vice ordförande	Stämman	2013
Therese Lund	Sekreterare	Stämman	2013
Alexander Lund	Ledamot	Stämman	2013
Lars Karlsson	Ledamot	Stämman	2013
Styrelsesuppleanter			
Jan Westergren		Stämman	2013
Peter Persson		Stämman	2013

Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs endast ett verksamhetsår i sänder.

Ordinarie revisorer

Jan Anders Nilsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tor i Perstorps kommun med därpå uppförda 22 småhus. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Midgårdsgatan 2-44 i Perstorp.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
3	10	6	3

Total tomtarea:	21 106 kvm
Total bostadsarea:	2 488 kvm

Årets taxeringsvärde	15 683 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 683 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 403 kr och planerat underhåll för 685 646 kr. Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 4 264 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 426 000 kr (171 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 000 kr (322 kr/kvm). Anledningen till att avsättningen till underhållsfonden är högre än genomsnittliga kostnaden beror på den låga ansamlade underhållsfonden samt årets höga underhållskostnad.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Fasadrenovering	2010-2013

Planerat underhåll	År
Fönstermålning	2014
Krypgrund	2014

Föreningen har under 2010-2013 utfört ett omfattande renoveringsarbete av fasaderna och under 2012-2013 målat 20 av de 22 husen. Ett hus målades 2009 och ett annat 2011. Dessutom har nya stuprörssilar monterats samt har alla 16 hus med krypgrund inspekterats.

Nästa år kommer fönster som är i behov av målning att åtgärdas. Vidare kommer 5 av husen med krypgrunder att tilläggsplastas enligt Anticimex rapport.

Hus nummer 28 kommer även att förses med krypgrundsavfuktare. Detta hus kommer också att målas för att få samma status som övriga hus.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Miljö

Gamla elektriska element i förrådet har bytts ut till nya, mer effektiva.

Beslut om byte av gatubelysning till lågenergilampor har skjutits till något av höstens styrelsemöte.

Föreningen använder sig av renhållningssystemet BEDA-kärl.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 november 2012. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Handboken Proaktiv, som framtagits av föreningens försäkringsmäklare Osséen som hjälp i det skadeförebyggande arbetet för fastighetsägare och boende, har köpts och delats ut till samtliga bostadsrättshavare.

Nya trafikspeglar har satts upp i korsning och vägkurva.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. mer underhållsarbete och därefter högre kostnad. Dock visar en trend att föreningens reparationskostnader minskar vilket är positivt och där det planerade underhållet troligast är en bidragande faktor till minskningen.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något beroende på bl.a. att styrelsen valt att upprätta en ny hemsida för bostadsrättsföreningen och dess medlemmar, renhållningsbolaget har ej gett någon återbäring under verksamhetsåret vilket gjordes föregående år. Trots att ingen återbäring givits i år så jämfört med verksamhetsåret 2011 har renhållningskostnaden minskat med ca 10 000 kr. Räntekostnaderna har minskat i takt med föreningens årliga ordinarie amorteringstakt. Vid verksamhetsårets slut så ligger föreningens fastighetslån med 3 månaders rörlig ränta, 3,39%.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Årets resultat jämfört med budget har minskat med ca 256 000 kr p.g.a. högre underhållskostnader än förväntat (285 000 kr) samt en ökad korrigerig av avsättning till underhållsfonden ökar underskottet ytterligare.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning beroende på att underhållskostnader förväntas minska markant enligt styrelsens bedömning.

Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a. utlägg för underhållsåtgärderna av huskropparna, där styrelsen tog beslutet att kostnaderna skulle tas från egna medel utan någon årsavgiftsökning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Tor stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	1 396	1 398	1 415	1 383	1 329
Årets resultat	- 177	- 79	242	486	- 65
Resultat efter fondförändringar	- 291	- 79	244	325	258
Balansomslutning	16 314	16 561	16 685	16 426	16 081
Soliditet %	19%	19%	20%	18%	16%
Likviditet %	197%	250%	335%	418%	235%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	559	559	554	554	534
Drifstkostnad, kr / kvm	76	65	76	82	64
Ränta, kr / kvm	180	185	185	98	218
Underhållsfond, kr / kvm	152	106	106	107	42
Lån, kr / kvm	5 143	5 188	5 248	5 308	5 369

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund likaså har driftskostnad kr/kvm, ränta kr/kvm, underhållsfond kr/kvm samt lån kr/kvm bostadsarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår 2014 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med 2 % fr.o.m. 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 559 kr/kvm/år.

Fr.o.m. 2014-01-01 kommer årsavgiften att uppgå till 570 kr/kvm/år.

Tabellens visning av årsavgiftsnivån är något missvisande då årsavgiften varit oförändrad sedan 2009 men att intäkten varierat mellan verksamhetsåren och därmed gjort att uträkningen av årsavgiften per kvm är varierande.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

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

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
E-ON	Elhandel samt elenergi
Canal Digital	Kabeltv
Nårab	Renhållning

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Styrelsen anordnar vårstädning där alla medlemmar välkomnas att hjälpa till med föreningens gemensamma ytor.

Efteråt bjuds det på grillning för alla som hjälpt till med städningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningens fastighet har blivit energideklarerad i juli månad.

Energideklarationen för varje hus finns att läsa/ladda ner eller skriva ut från föreningens hemsida (www.brf-tor.se) under flik Energideklaration.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 194 156
Årets resultat före fondförändring	-176 946
Årets fondavsättning	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	685 646
Summa överskott	<u>902 856</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	902 856
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		1 391 471	1 391 471
Övriga förvaltningsintäkter	1	4 651	6 166
		<u>1 396 122</u>	<u>1 397 638</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 18 403	- 40 303
Planerat underhåll	3	- 685 646	- 543 719
Fastighetsavgift		- 117 626	- 172 538
Driftkostnader	4	- 189 465	- 161 747
Övriga kostnader	5	- 9 094	- 4 832
Personalkostnader	6	- 20 398	- 12 274
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 97 456	- 97 456
		<u>-1 138 087</u>	<u>-1 032 868</u>
Rörelseresultat		258 035	364 769
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8	13 318	15 711
Räntekostnader och liknande poster	9	- 447 935	- 459 101
Faktureringsavgifter		- 364	0
		<u>- 434 981</u>	<u>- 443 390</u>
Resultat efter finansiella poster		- 176 946	- 78 621
Årets resultat		- 176 946	- 78 621
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 800 000	- 543 719
Ianspråktagande av underhållsfond		685 646	543 719
Resultat efter fondförändring		- 291 300	- 78 621

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	15 356 173	15 453 629
Summa anläggningstillgångar		15 356 173	15 453 629
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 027
Skattekonto		2 593	2 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	16 387	15 854
		18 980	21 226
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	730 000	565 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		206 974	519 590
		208 974	521 590
Summa omsättningstillgångar		957 953	1 107 816
SUMMA TILLGÅNGAR		16 314 126	16 561 445

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 753 000	1 753 000
Underhållsfond		377 658	263 303
		<u>2 130 658</u>	<u>2 016 303</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 194 156	1 272 777
Årets resultat		- 176 946	- 78 621
Avsättning till underhållsfond		- 800 000	- 543 719
Ianspråktagande av underhållsfond		685 646	543 719
		<u>902 856</u>	<u>1 194 156</u>
Summa eget kapital		3 033 514	3 210 459
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	12 795 464	12 907 617
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		174 555	173 518
Skatteskulder		25 687	13 259
Övriga kortfristiga skulder	15	0	152 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	284 907	104 354
		<u>485 149</u>	<u>443 369</u>
Summa skulder		13 280 613	13 350 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 314 126	16 561 445
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		25 714 000	25 714 000
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		18 182 000	18 182 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktssredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 802 460 kr.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplänen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2089
Standardförbättringar	Rak	30	2037

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 71	- 71
Återvunna fordringar	2 202	4 163
Inkassointäkter	2 520	1 250
Övriga rörelseintäkter	0	824
	<u>4 651</u>	<u>6 166</u>

Not 2 Reparationer

Målning	1 707	- 3 709
Vatten/Avlopp	7 478	7 097
Värme	4 675	0
Ventilation	2 144	0
Elinstallationer	0	1 067
Huskropp	566	17 337
Gårdar och grönanläggningar	1 833	18 511
	<u>18 403</u>	<u>40 303</u>

Not 3 Planerat underhåll

Huskroppar inkl. målning	679 572	543 719
Gårdar och grönanläggningar	6 074	0
	<u>685 646</u>	<u>543 719</u>

Not 4 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	14 812	13 572
Arvode förvaltning	42 090	40 544
Kabel-TV	31 332	31 332
IT-kostnader	8 900	0
Juridiska kostnader	4 563	2 038
Revisionsarvode, externt	7 391	7 806
Möteskostnader	5 570	0
Förbrukningsmateriel	3 670	0
Maskinkostnader	798	0
El	15 472	16 633
Renhållning	54 868	49 822
	<u>189 465</u>	<u>161 747</u>

Not 5 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	3 222	0
Telefon och porto	1 854	65
Bankkostnader	235	180
Övriga externa kostnader	3 783	4 587
	<u>9 094</u>	<u>4 832</u>

Not 6 Personalkostnader

Styrelsearvode	15 000	9 997
Övriga ersättningar till förtroendevalda - bilersättning	278	0
Summa	<u>15 278</u>	<u>9 997</u>
Sociala kostnader	5 120	2 277
	<u>20 398</u>	<u>12 274</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	80 000	80 000
Standardförbättringar - Fjärrvärme	17 456	17 456
	<u>97 456</u>	<u>97 456</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	362	295
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	12 496	15 251
Ränteintäkter kundfordringar	135	165
Övriga ränteintäkter - skattefria	326	0
	<u>13 318</u>	<u>15 711</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	447 860	459 101
Övriga räntekostnader - skattefria	75	0
	<u>447 935</u>	<u>459 101</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	23 651 206	23 651 206
Mark	569 862	569 862
Standardförbättringar	523 688	523 688
Markinventarier	29 736	29 736
	<u>24 774 492</u>	<u>24 774 492</u>
Årets utrangering		
Markinventarier	- 29 736	0
	<u>- 29 736</u>	<u>0</u>

Då markinventarier lekplats inte längre finns på föreningens område tas den därför bort som en tillgång

Summa anskaffningsvärden	<u>24 744 756</u>	<u>24 774 492</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

2013-06-30 2012-06-30

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 221 303	-9 141 303
Standardförbättringar	- 69 824	- 52 368
Markinventarier	- 29 736	- 29 736
	<u>-9 320 863</u>	<u>-9 223 407</u>

Årets avskrivning byggnader	- 80 000	- 80 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 17 456	- 17 456
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 418 319</u>	<u>-9 320 863</u>

Årets utrangeringar

Markinventarier	29 736	0
Summa utrangeringar	<u>29 736</u>	<u>0</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut 15 356 173 15 453 629

Varav

Byggnader	14 379 639	14 429 903
Mark	569 862	569 862
Standardförbättringar	436 408	453 864

Taxeringsvärden

bostäder	15 683 000	15 683 000
Totalt taxeringsvärde	<u>15 683 000</u>	<u>15 683 000</u>
varav byggnader	12 207 000	12 207 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	798	965
Förutbetalda försäkringspremier	7 756	7 056
Förutbetald kabeltv avgift	7 833	7 833
	<u>16 387</u>	<u>15 854</u>

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 730 000 565 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	495 000	2,15	2013-08-28

Delutbetalning av likvidplacering på totalt 235 000 kr gjordes 2013-07-17 samt 2013-07-23

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 753 000	263 303	1 272 777	- 78 621
Disposition enl årsstämmbeslut			- 78 621	78 621
Avsättning till underhållsfond		800 000	- 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 685 646	685 646	
Årets resultat				- 176 946
Vid årets slut	<u>1 753 000</u>	<u>377 658</u>	<u>1 079 801</u>	<u>- 176 946</u>

2013-06-30 2012-06-30

Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån	12 795 464	12 907 617
Skuld vid årets slut	12 795 464	12 907 617

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,49%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,39%	2013-04-11	12 907 617		112 500	12 795 117
			12 907 617		112 500	12 795 117

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 187 5000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 150 000 kr årligen.


P.g.a. villkorsändringen av fastighetslånet kom den ordinarie kvartalsamorteringen ej med som förväntat utan betalades in efter verksamhetsårets slut vilket gör att för kommande verksamhetsår kommer den amorteringen, 37 500 kr, finnas med, därav det högre amorteringsbeloppet för verksamhetsår 2014.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

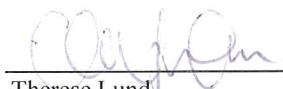
Avräkning påminnelseavgift	0	300
Avräkning LÅN	0	151 938
	0	152 238

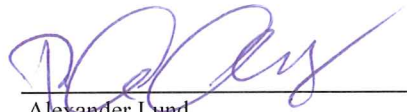
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

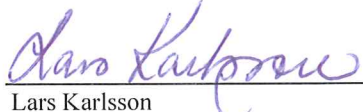
Upplupna räntekostnader	107 123	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	75 458	0
Upplupna elkostnader	658	850
Upplupna styrelsearvoden	14 122	14 520
Förutbetalda årsavgifter	87 546	88 984
	284 907	104 354

Perstorp 11/9 2013

 Roland Jönsson

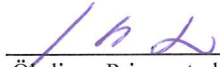

 Linda Weibull


 Therese Lund


 Alexander Lund


 Lars Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den *30/9.13*


 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
 Jan Anders Nilsson
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tor för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tor för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Helsingborg 2013-09-30


Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se