

Årsredovisning

BRF TOR
1/7 2013 - 30/6 2014
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 överlätas 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, fastighetsservice 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.

KALLELSE

Till ordinarie föreningsstämma med Bostadsrättsföreningen Tor

Datum: Måndag den 24 november 2014, klockan 19:00

Plats: Folkets Park, Perstorp

Dagordning: Enligt stadgarna §19

*Alla deltagare bjuds på förtäring när
årsstämman är avslutad*

Välkomna!
Styrelsen



Anmälan om deltagande läggs i brevlådan hos
Roland Jönsson, Midgårdsgatan 2,
senast tisdag den 18 november 2014

Delta _____ st från lgh _____
Förtäring _____ st

Dagordning föreningsstämma 2014

BRF Tor

- a) Stämmans öppnande
- b) Val av stämbosekreterare
- c) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- d) Val av ordförande vid stämman
- e) Val av justeringsmän
- f) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h) Föredragning av revisorernas berättelse
- i) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- k) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- l) Fråga om arvoden
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av revisorer och suppleant
- o) Övriga anmälda ärenden
- p) Stämmans avslutande

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
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Roland Jönsson	Ordförande	Stämman	2014
Linda Weibull	Vice ordförande	Stämman	2014
Therese Lund	Sekreterare	Stämman	2014
Alexander Lund	Ledamot	Stämman	2014
Lars Karlsson	Ledamot	Stämman	2014

Styrelsesuppleanter

Jan-Erik Westergren	Stämman	2014
Peter Persson	Stämman	2014

Styrelsen ledamöter och suppleanter väljs endast ett verksamhetsår i sänder.

Ordinarie revisorer

Jan Anders Nilsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		Stämman

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 m ²
Total bostadsarea:	2 488 m ²

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 96 252 kr och planerat underhåll för 254 687 kr. Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 3 688 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 368 800 kr (151 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 352 000 kr (144 kr/kvm).

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentarer
Målningsarbete	2014	Målning av fönster och dörrar
Krypgrund	2014	Tilläggsplats + krypgrundavfuktare
Yttertak	2014	Takpannor

Planerat underhåll	År	Kommentarer
Vindskenor	2015	Målning
Garageportar	2015	

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

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 97 456 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 283 418 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2014.

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 5 november 2013. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år och även räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år.

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.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 410	1 396	1 398	1 415	1 383
Årets resultat	186	- 177	- 79	242	486
Resultat efter fondförändringar	89	- 291	- 79	244	325
Balansomslutning	16 069	16 314	16 561	16 685	16 426
Soliditet	20%	19%	19%	20%	18%
Likviditet	228%	197%	250%	335%	418%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	565	559	559	554	554
Driftskostnad, kr/m²	73	76	65	76	82
Ränta, kr/m²	169	180	185	185	98
Underhållsfond, kr/m²	191	152	106	106	107
Lån, kr/m²	5 082	5 143	5 188	5 248	5 308

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 2014 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 565 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 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

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	902 856
Årets resultat före fondförändring	185 962
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-352 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	254 687
Summa överskott	991 505

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	991 505
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		1 405 386	1 391 471
Övriga förvaltningsintäkter	1	4 805	4 651
		<u>1 410 191</u>	<u>1 396 122</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 96 252	- 18 403
Planerat underhåll	3	- 254 687	- 685 646
Fastighetsavgift/skatt		- 117 620	- 117 626
Driftkostnader	4	- 181 208	- 189 465
Övriga kostnader	5	- 48 741	- 9 094
Personalkostnader	6	- 18 745	- 20 398
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 97 456	- 97 456
		<u>- 814 709</u>	<u>- 1 138 088</u>
Rörelseresultat		595 482	258 035
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8	9 885	13 318
Räntekostnader och liknande poster	9	- 419 405	- 447 935
Jämförelsestörande finansiella poster		—	- 364
		<u>- 409 520</u>	<u>- 434 981</u>
Resultat efter finansiella poster		185 962	- 176 946
Årets resultat		185 962	- 176 946
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 352 000	- 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		254 687	685 646
Resultat efter fondförändring		88 649	- 291 301

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	15 258 717	15 356 173
Summa anläggningstillgångar		15 258 717	15 356 173
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		17 975	–
Övriga fordringar		2 918	2 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	16 483	16 387
		37 376	18 980
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	490 000	730 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		281 351	206 974
		283 351	208 974
Summa omsättningstillgångar		810 727	957 953
SUMMA TILLGÅNGAR		16 069 444	16 314 126

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 753 000	1 753 000
Underhållsfond		474 971	377 658
		<u>2 227 971</u>	<u>2 130 658</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		902 856	1 194 156
Årets resultat		185 962	- 176 946
Avsättning till underhållsfond		- 352 000	- 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		254 687	685 646
		<u>991 505</u>	<u>902 856</u>
Summa eget kapital		3 219 476	3 033 514
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	12 495 117	12 607 964
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	14	150 000	187 500
Leverantörsskulder		36 065	174 555
Skatteskulder		–	25 687
Övriga kortfristiga skulder		810	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	167 976	284 907
		<u>354 852</u>	<u>672 649</u>
Summa skulder		12 849 969	13 280 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 069 444	16 314 126
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

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

Intäktsredovisning 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. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 802 460 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. 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 inneha vet 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.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 48	- 71
Återvunna fordringar	4 293	2 202
Inkassointäkter	560	2 520
	<u>4 805</u>	<u>4 651</u>

Not 2 Reparationer

Bostäder	15 367	–
Vattenskador	33 418	–
Gemensamma utrymmen	138	1 707
Vatten/Avlopp	5 506	7 478
Värme	6 557	4 675
Ventilation	–	2 144
Huskropp	35 266	566
Gårdar och grönanläggningar	–	1 833
	<u>96 252</u>	<u>18 403</u>

Not 3 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	86 737	545 794
Huskroppar	167 950	133 778
Gårdar och grönanläggningar	–	6 074
	<u>254 687</u>	<u>685 646</u>

Not 4 Driftkostnader

Försäkringspremier	15 893	14 812
Förvaltningsarvode	43 280	42 090
Kabel-TV	31 766	31 332
IT-kostnader	5 000	8 900
Juridiska kostnader	2 219	4 563
Arvode, yrkesrevisorer	7 721	7 391
Möteskostnader	4 350	5 570
Förbrukningsmateriel	939	3 670
Fordons- och maskinkostnader	142	798
El	14 955	15 472
Sophantering och återvinning	54 944	54 868
	<u>181 208</u>	<u>189 465</u>

Not 5 Övriga kostnader

Lokalkostnader	340	–
Kreditupplysningar	600	–
Representation	360	–
Kontorsmateriel	1 418	3 222
Telefon och porto	2 407	1 854
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1 171	–
Medlems- och föreningsavgifter	99	–
Bankkostnader	380	235
Övriga externa kostnader	41 966	3 783
	<u>48 741</u>	<u>9 094</u>

Not 6 Personalkostnader

Styrelsearvode	15 000	15 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	278
Summa	<u>15 000</u>	<u>15 278</u>
Sociala kostnader	3 745	5 120
	<u>18 745</u>	<u>20 398</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	80 000	80 000
Avskrivning om- och tillbyggnader	17 456	17 456
	<u>97 456</u>	<u>97 456</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	182	362
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	10 339	12 496
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	- 636	135
Övriga ränteintäkter	–	326
	<u>9 885</u>	<u>13 318</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	419 186	447 860
Övriga räntekostnader	219	75
	<u>419 405</u>	<u>447 935</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
	<u>24 744 756</u>	<u>24 774 492</u>
Årets anskaffningar		
Markinventarier	–	- 29 736
	<u>–</u>	<u>- 29 736</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>24 744 756</u>	<u>24 744 756</u>

2014-06-30 2013-06-30

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 301 303	-9 221 303
Standardförbättringar	- 87 280	- 69 824
Markinventarier	–	- 29 736
	-9 388 583	-9 320 863

Årets avskrivning byggnader

- 80 000 - 80 000

Årets avskrivning standardförbättringar

- 17 456 - 17 456

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 486 039

-9 418 319

Årets utrangeringar

Markinventarier

– 29 736

Summa utrangeringar

– 29 736

Restvärde enligt plan vid årets slut

15 258 717

15 356 173

Varav

Byggnader	14 269 903	14 379 639
Mark	569 862	569 862
Standardförbättringar	418 952	436 408

Taxeringsvärden

bostäder

15 683 000

15 683 000

Totalt taxeringsvärde

15 683 000 15 683 000

varav byggnader

12 207 000 12 207 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

308 798

Förutbetalda försäkringspremier

8 137 7 756

Förutbetald kabel-tv-avgift

8 038 7 833

16 483

16 387

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

490 000 730 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	1,45	2014-07-16
90 dagar	290 000	1,55	2014-09-16

Not 13 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

Fritt

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 753 000	377 658	1 079 801	- 176 946
Disposition enl årsstämmobeslut			- 176 946	176 946
Avsättning till underhållsfond		352 000	- 352 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 254 687	254 687	
Årets resultat				185 962
Vid årets slut	1 753 000	474 971	805 543	185 962

Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån	12 645 117	12 795 464
Avgår nästa års amortering	- 150 000	- 187 500
Skuld vid årets slut	12 495 117	12 607 964

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,30%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	3.06%		12 795 117		150 347	12 645 117
			12 795 117		150 347	12 645 117

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	4 713	—
Upplupna räntekostnader	67 626	107 123
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	75 458
Upplupna elkostnader	662	658
Upplupna styrelsearvoden	11 000	14 122
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 975	87 546
	167 976	284 907

Roland Jönsson
 Roland Jönsson

Therese Lund
 Therese Lund

Lars Karlsson
 Lars Karlsson

Linda Weibull
 Linda Weibull

Alexander Lund
 Alexander Lund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/10/14

Jan Anders Nilsson
 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
 Jan Anders Nilsson
 Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Tor

Org nr 716406-3898

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsförening Tor för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

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 revisionssed 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 31 juni 2014 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 Bostadsrättsförening Tor för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

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 revisionssed 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.

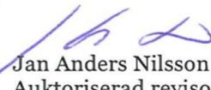
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2014-10-29


Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

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