



BRF TOR
Org nr 716406-3898
Årsredovisning
1/7 2011 - 30/6 2012

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med 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 tecknats 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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: Tisdag 13:e November 2012, 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 6 November 2012

Delta _____ st från lgh _____
Förtäring _____ st

Dagordning föreningsstämma 2012

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

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF TOR får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jeanette Johansson
Roland Jönsson
Alexander Lund
Therese Lund
Linda Weibull

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman

Styrelsesuppleanter

Lars Karlsson

Stämman

Styrelsen sitter endast under ett verksamhetsår åt gången.

Ordinarie revisorer

Jan Anders Nilsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor

Valberedning

Roy Lindquist

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 st 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

14 026 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt 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 40 303 kr och planerat underhåll för 543 719 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har år 2011 påbörjat större underhåll av fastigheternas yttre där största kostnaden är målning av husen samt garagen. Underhållet fortsätter in på verksamhetsår 2012.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen har själva upprättat en 10-årig underhållsplan för föreningen. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 543 719 kr vilket motsvarar årets underhållskostnader. För kommande år bör avsättningen vara ca 300 000 kr för att öka föreningens underhållsfond för framtida underhåll i enlighet med den upprättade underhållsplanen.

Större planerade åtgärder avser fortsättning av fasadunderhåll under verksamhetsåret 2013 och för verksamhetsåret 2014 planeras underhåll av garageportar.

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

Miljö

Föreningen använder sig av renhållningssystemet BEDA-kärl.

Styrelsen har satt upp farthinder på gatan för att sänka bilisternas hastighet och på så vis öka säkerheten i föreningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 november 2011. Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för underhållsåtgärder. Driftskostnaderna i föreningen har minskat något (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på föreningen fick en engångs reducering i december 2011 gällande dess renhållning. Även räntekostnaderna har minskat något (se diagram 1), då det är densamma ränta som föregående år men med den årliga amorteringen på 150 000 kr minskar fastighetslånet.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med ca 42 000 kr pga. högre underhållskostnader än beräknat samt lägre driftkostnader och fastighetsskatt. Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat då budgeterad underhållskostnad är lägre. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

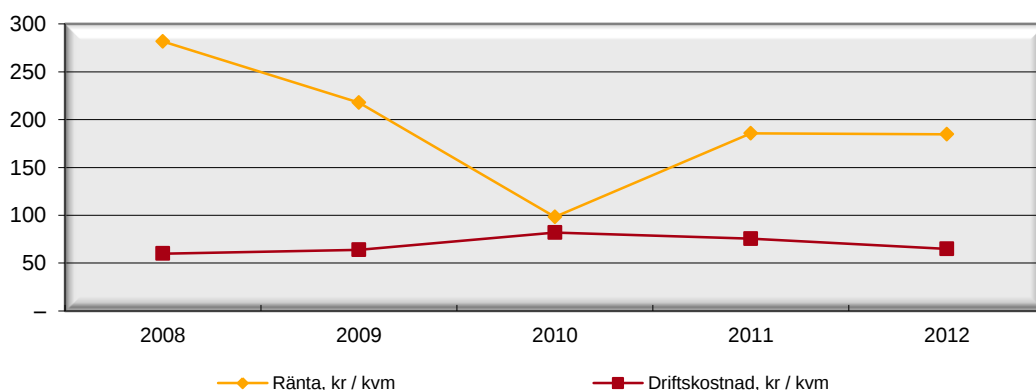
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Tor stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	1 398	1 415	1 383	1 329	1 268
Årets resultat	- 79	242	486	- 65	41
Balansomslutning	16 561	16 685	16 426	16 081	16 275
Soliditet %	19%	20%	19%	16%	16%
Likviditet %	250%	335%	418%	235%	566%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	559	554	554	534	508
Driftskostnad, kr / kvm	65	76	82	64	60
Ränta, kr / kvm	185	185	98	218	282
Underhållsfond, kr / kvm	106	106	107	42	35
Lån, kr / kvm	5 188	5 248	5 308	5 369	5 414

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 559 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 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.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 272 777
Årets resultat före fondförändring	-78 621
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-543 719
Årets ianspråktagande av underhållsfond	543 719
Summa överskott	<u>1 194 156</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 194 156
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01 2012-06-30</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		1 391 471	1 379 413
Hyses- och avgiftsbortfall		0	- 12 059
Övriga förvaltningsintäkter	1	6 166	47 793
		<u>1 397 638</u>	<u>1 415 147</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 40 303	- 76 807
Planerat underhåll	3	- 543 719	- 251 912
Fastighetsavgift/skatt*	4	- 172 538	- 73 307
Driftskostnader	5	- 161 747	- 188 173
Övriga kostnader	6	- 4 832	- 9 839
Personalkostnader	7	- 12 274	- 14 252
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 97 456	- 103 400
		<u>-1 032 868</u>	<u>- 717 689</u>
Rörelseresultat		364 769	697 458
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	15 711	5 727
Räntekostnader och liknande poster		- 459 101	- 461 537
		<u>- 443 390</u>	<u>- 455 810</u>
Resultat efter finansiella poster		- 78 621	241 648
Årets resultat		<u>- 78 621</u>	<u>241 648</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 543 719	- 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		543 719	251 912
Förändring av underhållsfond		<u>0</u>	<u>1 912</u>
Resultat efter fondförändring		- 78 621	243 560

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	15 453 629	15 551 085
Maskiner och inventarier	11	0	0
		<u>15 453 629</u>	<u>15 551 085</u>
Summa anläggningstillgångar		15 453 629	15 551 085
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 027	4 002
Skattefordringar		0	54 356
Skattekonto		2 345	2 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	15 854	15 277
		<u>21 226</u>	<u>75 708</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	565 000	600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		519 590	456 512
		<u>521 590</u>	<u>458 512</u>
Summa omsättningstillgångar		1 107 816	1 134 221
SUMMA TILLGÅNGAR		16 561 445	16 685 306

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 753 000	1 753 000
Underhållsfond		263 303	263 303
		<u>2 016 303</u>	<u>2 016 303</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 272 777	1 029 217
Årets resultat		- 78 621	241 648
Avsättning till underhållsfond		- 543 719	- 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		543 719	251 912
		<u>1 194 156</u>	<u>1 272 777</u>
Summa eget kapital		3 210 459	3 289 080
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	12 907 617	13 057 617
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		173 518	84 774
Skatteskulder		13 259	0
Övriga kortfristiga skulder	16	152 238	153 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	104 354	100 126
		<u>443 369</u>	<u>338 609</u>
Summa skulder		13 350 986	13 396 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 561 445	16 685 306
 Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Uttagna fastighetsinteckningar		25 714 000	25 714 000
Belånade fastighetsinteckningar		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

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. 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.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 6 825 kr (6 512 kr) per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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 de 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

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:5, BFAR2001:13) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2089
Inventarier	Rak	30	2037

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-06-30 2011-06-30

Not 1 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 71	- 69
Återvunna fordringar	4 163	2 862
Inkassointäkter	1 250	0
Övriga rörelseintäkter	824	45 000
	<u>6 166</u>	<u>47 793</u>

Not 2 Reparationer

Bostäder	0	- 1 500
Gemensamma utrymmen	- 3 709	30 043
Vatten/Avlopp	7 097	6 939
Värme	0	1 926
Elinstallationer	1 067	1 513
Huskropp	17 337	25 655
Gårdar, grönanläggningar och markytor	18 511	12 231
	<u>40 303</u>	<u>76 807</u>

2012-06-30 2011-06-30

Not 3 Planerat underhåll

Huskroppar	543 719	251 912
	543 719	251 912

Not 4 Fastighetsavgift/skatt*

Fastighetsskatt	172 538	73 307
<i>Enligt rekommendation ifrån Bokföringsnämnden</i>	172 538	73 307

bör inte kostnaden för fastighetsavgift- och skatt periodiseras.

Detta år utgörs därför kostnaden av 18 månader, det vill säga kostnaden för föreningens räkenskapsår samt juli fram till och med december 2012.

Samt ett underskott ifrån föregående verksamhetsår på ca 30 000kr.

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	13 572	12 836
Arvode förvaltning	40 544	39 618
Kabel-TV	31 332	31 432
IT-kostnader	0	504
Juridiska kostnader	2 038	- 2 300
Revisionsarvode, externt	7 806	7 500
Sotning	0	9 625
Snöröjning	0	6 094
Förbrukningsmateriel	0	2 834
Fordons- och maskinkostnader	0	122
Vatten	0	389
El	16 633	14 925
Uppvärmning	0	358
Renhållning	49 822	64 236
	161 747	188 173

Not 6 Övriga kostnader

Övriga försäljningskostnader	0	1 490
Kontorsmateriel	0	130
Telefon och porto	65	0
Bankkostnader	180	60
Övriga externa kostnader	4 587	8 159
	4 832	9 839

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	9 997	12 000
Summa	9 997	12 000
Sociala kostnader	2 277	2 252
	12 274	14 252

2012-06-30 2011-06-30

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	80 000	80 000
Fjärrvärme	17 456	17 456
Lekplatsutrustning	0	5 944
	97 456	103 400

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	295	275
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	15 251	6 410
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	165	- 958
	15 711	5 727

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
	24 774 492	24 774 492

Summa anskaffningsvärden

24 774 492 24 774 492

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 221 303	-9 141 303
Standardförbättringar - Fjärrvärme	- 52 368	- 34 912
Markinventarier - Lekplatsutrustning	- 29 736	- 29 736
	-9 303 407	-9 205 951

Årets avskrivning standardförbättringar

- 17 456 - 17 456

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 320 863 -9 223 407

Restvärde enligt plan vid årets slut

15 453 629 15 551 085

Varav

Byggnader	14 429 903	14 509 903
Mark	569 862	569 862
Standardförbättringar	453 864	471 320

Taxeringsvärden

bostäder	15 683 000	14 026 000
Totalt taxeringsvärde	15 683 000	14 026 000
varav byggnader	12 207 000	10 550 000

2012-06-30 2011-06-30

Not 11 Maskiner och inventarier

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	0	5 944
	0	5 944

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	- 5 944
	0	- 5 944

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda driftskostnader	7 833	7 833
Upplupna ränteintäkter	965	928
Förutbetalda försäkringspremier	7 056	6 516
	15 854	15 277

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	565 000	600 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	500 000	2,65	2012-08-22
180 dagar	65 000	2,45	2012-11-22

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 753 000	263 303	1 272 777
Avsättning till underhållsfond		543 719	
Uttag ur underhållsfond		- 543 719	
Nya insatser och uppl. Avgifter	1 753 000		
Årets resultat			- 78 621
Vid årets slut	3 506 000	263 303	1 194 156

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	12 907 617	13 057 617
Skuld vid årets slut	12 907 617	13 057 617

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,54%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,53	2013-04-11	13 057 617		150 000	12 907 617
			13 057 617		150 000	12 907 617

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning påminnelseavgift	300	600
Avräkning LÅN	151 938	153 109
	152 238	153 709

2012-06-30 2011-06-30

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	850	578
Upplupna styrelsearvoden	14 520	15 600
Förutbetalda hyror och avgifter	88 984	83 948
	104 354	100 126

Perstorp 2012-

Roland Jönsson

Linda Weibull

Therese Lund

Alexander Lund

Jeanette Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 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.

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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF TOR
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med ekonomisk förvaltning, tekniskt 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