

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

BRF Tor
Org nr: 7164063898

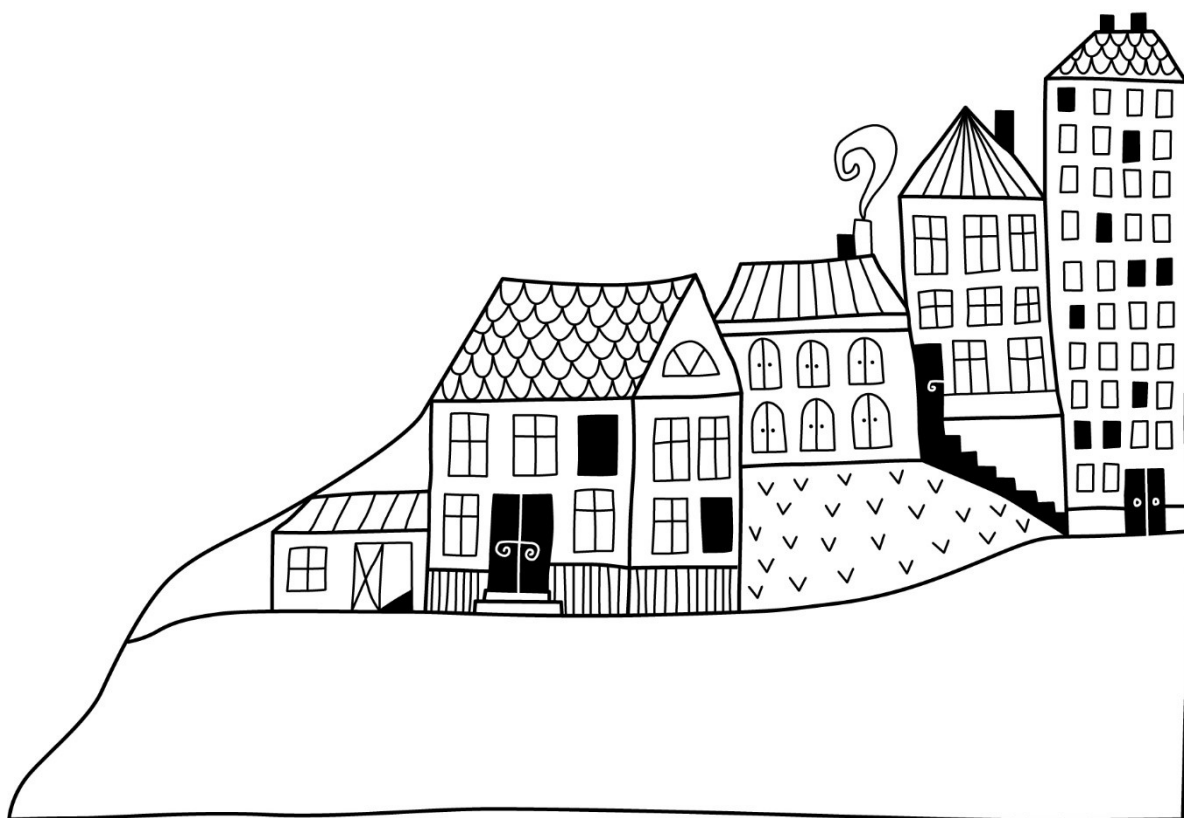


Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tor har upprättat
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 2021-04-12.

Föreningen har sitt säte i Perstorp.

Årets resultat är bättre än föregående år och man visar återigen positivt resultat vilket i huvudsak beror på ökade årsavifter.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras. Detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristig lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 205 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 265 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	Kommentar
3 rum och kök	3	
4 rum och kök	10	
5 rum och kök	9	

Total tomtarea 21 106 m²

Total bostadsarea 2 378 m²

Årets taxeringsvärde 20 562 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 562 000 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 101 tkr och planerat underhåll för 227 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 944 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 394 tkr (165,69 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 394 tkr (165,69 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Krypgrund	2014	Tilläggsplats + krypgrundavfuktare
Yttertak	2014	Takpannor
Garageportar	2015	
Installationer	2015	Stolpbelysning
Huskropp utvändigt	2016	Målning
Krypgrund	2018	
Dränering sluttningshus	2018–2019	
Huskropp	2019–2020	Byte av fönster och dörrar
Markytor	2019–2022	Dränering hus nr 14, 16, 24

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	52 253
Huskropp utvändigt	127 738
Övrigt	46 649

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation jordfelsbrytare i garage	2023–2024	
Köp av underhållsplan RB	2023–2024	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonny Dahlqvist	Ordförande	2022/23
Linda Weibull Viktorsson	Sekreterare	2022/23
Christer Tingren	Vice ordförande	2023/24
Curt Ludvigsson	Ledamot	2023/24
Carina Persson	Ledamot Riksbyggen	2022/23
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Rosengren	Suppleant	2023/24
Jan Erik Westergren	Suppleant	2022/23
Roland Jönsson	Suppleant	2023/24
Mats Andersson	Suppleant Riksbyggen	2022/23

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	2022/23
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margita Krätzer	Sammanställande	2022/23
Lisette Dahlqvist		2022/23
Anna Eriksson		2022/23

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 5 % från och med 2023-07-01.

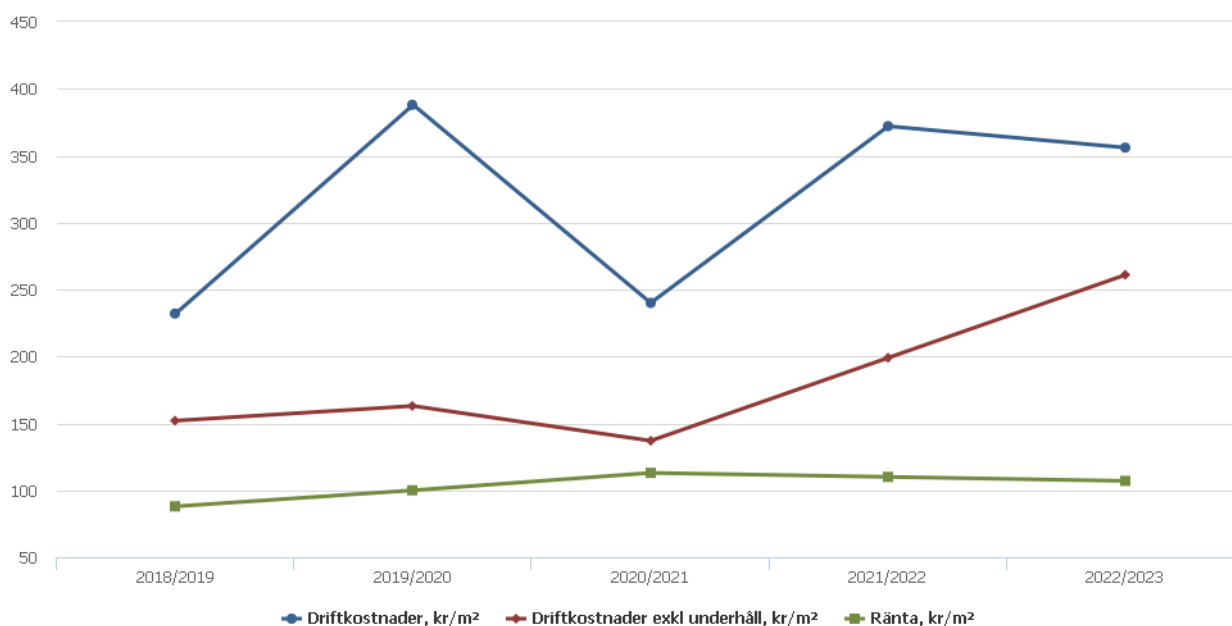
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 535	1 476	1 476	1 419	1 419
Resultat efter finansiella poster	60	-46	271	-119	323
Årets resultat	60	-46	271	-119	323
Resultat exklusive avskrivningar	265	159	476	144	586
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-130	-236	83	-173	297
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	166	166	165	133	121
Balansomslutning	15 362	16 282	16 603	16 578	16 905
Soliditet %	34	32	32	30	30
Likviditet %	39	491	514	499	554
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	646	621	621	597	597
Driftkostnader, kr/m ²	356	372	240	388	232
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	261	199	137	163	152
Ränta, kr/m ²	107	110	113	100	88
Underhållsfond, kr/m ²	641	570	578	516	607
Lån, kr/m ²	4 140	4 543	4 659	4 775	4 879



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.

Likviditet: Likviditeten uppgår till 39 % då lån som är upptagna för omförhandling inom 1 år betraktas som kortfristiga skulder.

Lån, kr/m²: Beräknas som lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut dividerat med total boyta.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 753 000	0	0	1 356 571	2 154 965	-46 414
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-46 414	46 414
Reservering underhållsfond				394 400	-394 400	
Ianspråktagande av underhållsfond				-226 640	226 640	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						59 718
Vid årets slut	1 753 000	0	0	1 524 331	1 940 791	59 718

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 108 551
Årets resultat	59 718
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-394 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	226 640
Summa	2 000 510

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 000 510
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 535 136	1 476 036
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 271	7 287
Summa rörelseintäkter		1 540 407	1 483 323
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-847 583	-885 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 994	-139 864
Personalkostnader	Not 6	-53 151	-38 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-205 164	-205 164
Summa rörelsekostnader		-1 249 892	-1 268 919
Rörelseresultat		290 515	214 404
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	660	3 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 837	8 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-264 294	-272 837
Summa finansiella poster		-230 797	-260 818
Resultat efter finansiella poster		59 718	-46 414
Årets resultat		59 718	-46 414

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 412 133	13 617 298
Summa materiella anläggningstillgångar		13 412 133	13 617 298
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		13 445 133	13 650 298
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	29 571	29 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	70 191	57 895
Summa kortfristiga fordringar		99 762	87 184
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 817 459	2 544 574
Summa kassa och bank		1 817 459	2 544 574
Summa omsättningstillgångar		1 917 221	2 631 758
Summa tillgångar		15 362 355	16 282 056

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 753 000	1 753 000
Fond för yttre underhåll		1 524 331	1 356 571
Summa bundet eget kapital		3 277 331	3 109 571
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 940 791	2 154 965
Årets resultat		59 718	-46 414
Summa fritt eget kapital		2 000 510	2 108 551
Summa eget kapital		5 277 841	5 218 123
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 130 000	10 528 117
Summa långfristiga skulder		5 130 000	10 528 117
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 713 750	276 000
Leverantörsskulder		34 860	61 713
Skatteskulder	Not 18	5 010	24 909
Övriga skulder		-40	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	200 934	173 194
Summa kortfristiga skulder		4 954 514	535 816
Summa eget kapital och skulder		15 362 355	16 282 056

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 535 136	1 476 036
Summa nettoomsättning	1 535 136	1 476 036

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Pantförskrivnings – överlåtelseavgifter	4 936	4 284
Fakturerade kostnader	-56	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Återvunna fordringar	336	1 677
Övriga rörelseintäkter	60	1 330
Summa övriga rörelseintäkter	5 271	7 287

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-226 640	-411 619
Reparationer	-101 084	-93 477
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-154 215	-174 172
Försäkringspremier	-35 128	-32 751
Kabel- och digital-TV	-34 175	-34 175
Återbäring från Riksbyggen	1 200	2 100
Serviceavtal	-13 211	-16 456
Obligatoriska besiktningar	-31 505	0
Statuskontroll	-11 238	-10 947
Förbrukningsinventarier	-10 142	-1 005
Fordons- och maskinkostnader	0	-280
Fastighetsel	-150 384	-40 959
Sophantering och återvinning	-78 855	-71 284
Förvaltningsarvode drift	-2 205	0
Summa driftskostnader	-847 583	-885 023

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-104 777	-102 525
IT-kostnader	-9 286	-5 331
Arvode, yrkesrevisorer	-3 000	-8 375
Övriga förvaltningskostnader	-14 921	-12 247
Kreditupplysningar	0	-626
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 332	-4 298
Representation	-400	0
Kontorsmateriel	-3 389	-1 195
Telefon och porto	0	-100
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 860
Bankkostnader	-1 888	-2 280
Övriga externa kostnader	0	-27
Summa övriga externa kostnader	-143 994	-139 864

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-29 525	-26 300
Sammanträdesarvoden	-9 850	-8 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-70	-70
Sociala kostnader	-7 706	-3 797
Summa personalkostnader	-53 151	-38 867

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-187 708	-187 708
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 456	-17 456
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-205 164	-205 164

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	660	3 168
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	660	3 168

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	26 513	2 891
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6 064	5 961
Övriga ränteintäkter	260	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 837	8 852

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-253 628	-262 562
Övriga finansiella kostnader	-10 666	-10 275
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-264 294	-272 837

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 651 206	23 651 206
Mark	569 862	569 862
Tillkommande utgifter	523 688	523 688
	24 744 756	24 744 756
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 744 756	24 744 756

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-10 883 073	-10 695 365
Tillkommande utgifter	-244 385	-226 929
	-11 127 458	-10 922 294

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-187 708	-187 708
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-17 456	-17 456
	-205 164	-205 164

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-11 332 622 -11 127 458

Restvärde enligt plan vid årets slut

13 412 134 13 617 298

Varav

Byggnader	12 580 425	12 768 133
Mark	569 862	569 862
Tillkommande utgifter	261 847	279 303

Taxeringsvärden

Småhus	20 562 000	20 562 000
Totalt taxeringsvärde	20 562 000	20 562 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 086 000</i>	<i>17 086 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 476 000</i>	<i>3 476 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
66 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	33 000	33 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	33 000	33 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	29 571	29 289
Summa övriga fordringar	29 571	29 289

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 019	1 509
Förutbetalda försäkringspremier	18 558	16 570
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 070	31 272
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 544	8 544
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 191	57 895

Not 15 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	2 000	2 000
SBAB konto	922 371	916 256
Företagskonto Swedbank	893 089	1 626 319
Summa kassa och bank	1 817 459	2 544 574

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	9 843 750	10 804 117
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 713 750	-276 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 130 000	10 528 117

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,10%	2026-12-30	735 367,00	0,00	735 367,00	0,00
SWEDBANK	2,43%	2023-11-24	4 698 750,00	0,00	105 000,00	4 593 750,00
SWEDBANK	2,26%	2029-11-23	5 370 000,00	0,00	120 000,00	5 250 000,00
Summa			10 804 117,00	0,00	960 367,00	9 843 750,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som omförhandlas inom ett år och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer att förlängas och fortsätta inom lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer att ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 276 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 130 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	276 000	276 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	4 437 750	0
Summa övriga skulder till kreditinstitut	4 713 750	276 000

Not 18 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	5 010	24 909
Summa skatteskulder	5 010	24 909

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	6 100	4 500
Upplupna räntekostnader	21 107	21 589
Upplupna revisionsarvoden	11 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	42 375	35 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	120 352	104 105
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 934	173 194

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-06-30	2022-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	25 714 000	25 714 000

Eventalförpliktelser

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

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

Perstorp 23 09 04
Ort och datum

Jonny Dahlqvist Perstorp 23 09 04

Christer Tingren

Carina Persson

Linda Weibull Viktorsson

Curt Ludvigsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 09-18

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 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter 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 utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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 information 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor 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 uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser 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 2022-07-01— 2023-06-30 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 förlöpande 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.

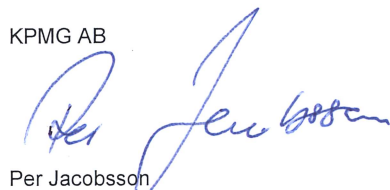
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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

18/9 - 2023

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Tor

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tor i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

