

Årsredovisning
för
BRF Tornet i Ystad

769612-2485

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Tornet i Ystad avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tornet i Ystad har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen antog nya stadgar 2017 och den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2006-12-06.

Föreningen förvärvade fastigheten Ystad Kartritaren 2 och Polisen 6 under 2006. På dessa fastigheter finns 9 st radhuslängor med 4 lägenheter i vardera. Totalt består föreningen av 3 862,8 kvm fördelat på 36 st bostadsrätter enligt nedan;

9 st	5 rum o kök 124,9 kvm
18 st	4 rum o kök 100,8 kvm
9 st	4 rum o kök 102,7 kvm

Företaget har sitt säte i Ystad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 2 st lägenheter bytt ägare.

Föreningen har tecknat en fullvärdeförsäkring genom Söderberg & Partners.

Löpande reparationer har skett under året.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	57
Tillkommande under räkenskapsåret	2
Avgående under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid året slut	58

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 270	2 209	2 204	2 534
Resultat efter finansiella poster	-773	-581	-404	-640
Soliditet (%)	57	57	57	57
Totala årsavgifter	1 974	1 921	1 921	2 260
Årsavgift/kvm bostadsyta	511	497	497	585
Lån/kvm bostadsyta	9 965	10 030	10 095	10 224
Uppvärmning/kvm bostadsyta	76	74	72	71
Vattenkostnad/kvm bostadsyta	48	39	40	35

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 350 000	825 000	-2 759 844	-580 546	52 834 610
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		85 000	-665 546	580 546	0
Årets resultat				-772 719	-772 719
Belopp vid årets utgång	55 350 000	910 000	-3 425 390	-772 719	52 061 891

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 425 390
årets förlust	-772 719
	-4 198 109

behandlas så att avsättning till yttre fond i ny räkning överföres	85 000
	-4 283 109
	-4 198 109

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	1		
Årsavgifter		2 269 726	2 209 489
Övriga rörelseintäkter		4 258	6 247
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 273 984	2 215 736
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 541 211	-1 444 025
Övriga externa kostnader	3	-66 004	-72 862
Personalkostnader	4	-59 796	-58 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-945 926	-945 926
Summa rörelsekostnader		-2 612 937	-2 521 086
Rörelseresultat		-338 953	-305 350
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433 766	-275 193
Summa finansiella poster		-433 766	-275 196
Resultat efter finansiella poster		-772 719	-580 546
Resultat före skatt		-772 719	-580 546
Årets resultat		-772 719	-580 546



Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	90 294 000	91 224 200
Inventarier, verktyg och installationer	6	67 447	83 173
Summa materiella anläggningstillgångar		90 361 447	91 307 373
Summa anläggningstillgångar		90 361 447	91 307 373

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 225	67 724
Summa kortfristiga fordringar		64 225	67 724

Kassa och bank

Kassa och bank		972 551	1 104 640
Summa kassa och bank		972 551	1 104 640
Summa omsättningstillgångar		1 036 776	1 172 364

SUMMA TILLGÅNGAR

91 398 223 92 479 737



Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		55 350 000	55 350 000
Fond för yttre underhåll		910 000	825 000
Summa bundet eget kapital		56 260 000	56 175 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 425 390	-2 759 845
Årets resultat		-772 719	-580 546
Summa fritt eget kapital		-4 198 109	-3 340 391
Summa eget kapital		52 061 891	52 834 609

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	38 495 000	38 745 000
Summa långfristiga skulder		38 495 000	38 745 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		112 473	58 737
Skatteskulder		229 041	335 629
Övriga skulder		37 965	23 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	211 853	232 492
Summa kortfristiga skulder		841 332	900 128

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

91 398 223 92 479 737



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	8-10 år

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018	2017
Årsavgift bostadsrätt	1 974 303	1 921 536
Debiterade uppvärmningskostnad	295 424	287 953
Överlåtelseavgifter	1 120	2 227
Pantsättningsavgift	3 138	4 020
	2 273 985	2 215 736

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Reparationer och underhåll	290 665	279 179
Reparation av installationer	48 558	2 168
El	20 793	17 468
Uppvärmning	292 774	287 501
Vatten & avlopp	184 703	152 490
Avfallshantering	42 991	38 275
Markarbete	143 174	161 732
Trivsel/Möte	7 790	54 809
Fastighetsförsäkringar	46 065	42 892
Kabel TV och internet	144 052	144 005
Teknisk Förvaltning	42 737	46 852
Kostnad avräkning värme	11 946	11 707
Fastighetsskatt	264 963	204 947
	1 541 211	1 444 025

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Ersättning till revisor	15 625	16 625
Redovisningstjänster	38 208	35 226
Övriga kostnader	12 171	21 011
	66 004	72 862

Not 4 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	45 500	44 800
Arbetsgivaravgifter	14 296	13 473
	59 796	58 273

Ingen anställd personal har funnits under året.



Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Ingående avskrivningar	-5 345 800	-4 415 600
Årets avskrivningar	-930 200	-930 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 276 000	-5 345 800
Utgående redovisat värde	90 294 000	91 224 200
Taxeringsvärden byggnader	33 528 000	25 240 000
Taxeringsvärden mark	9 408 000	10 436 000
	42 936 000	35 676 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 159	149 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 159	149 159
Ingående avskrivningar	-65 986	-50 260
Årets avskrivningar	-15 726	-15 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 712	-65 986
Utgående redovisat värde	67 447	83 173

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	0,68	2019-10-14	12 978 375	26 206 750
SBAB	1,23	2020-11-10	12 663 250	12 788 250
SBAB	1,62	rörlig	13 103 375	0
			38 745 000	38 995 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

250 000 250 000

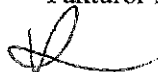
Förfaller inom ett år	250 000	(250 000)
Förfaller inom två-fem år	1 000 000	(1 000 000)
Förfaller efter fem år	37 495 000	(37 745 000)

Not 8 Fastighetsinteckningar

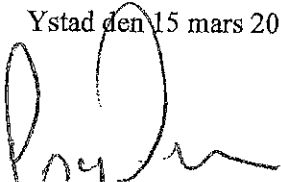
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

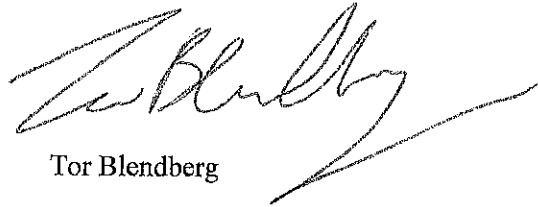
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	42 318	44 638
Förutbetalda hyresinkomster	71 620	63 709
Beräknad kostnad revision och bokslut	25 000	24 000
Fakturor som tillhör 2018	72 915	100 144
	211 853	232 491



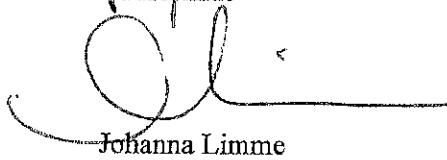
Ystad den 15 mars 2019



Jörgen Nilsson
Ordförande



Tor Blendberg



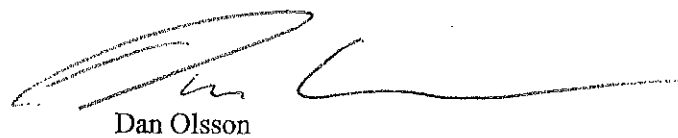
Johanna Limme



Madeleine Håkansson



Anders Wremert



Dan Olsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ann Richard Nilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornet i Ystad, org.nr 769612-2485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornet i Ystad för år 2018.

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 december 2018 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 för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 interna 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 datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Tornet i Ystad för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

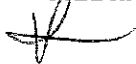
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 fortlöpande 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.

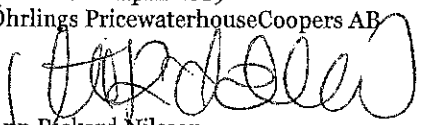
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Ystad den 24 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ann Rickard Nilsson
Auktoriserad revisor