

Årsredovisning
för
BRF Tornet i Ystad

769612-2485

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Tornet i Ystad avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 5 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	9
Avgående under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid året slut	57

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 405	2 374	2 270	2 209
Resultat efter finansiella poster	-634	-674	-773	-581
Soliditet (%)	57	57	57	57
Totala årsavgifter	2 182	2 078	1 974	1 921
Årsavgift/kvm bostadsyta	565	538	511	497
Lån/kvm bostadsyta	9 836	9 901	9 965	10 030
Uppvärmning/kvm bostadsyta	72	74	76	74
Vattenkostnad/kvm bostadsyta	46	44	48	39

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 350 000	995 000	-4 283 109	-673 655	51 388 236
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-80 000	-593 655	673 655	0
Årets resultat				-634 025	-634 025
Belopp vid årets utgång	55 350 000	915 000	-4 876 764	-634 025	50 754 211

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 876 764
årets förlust	-634 025
	-5 510 789

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	353 000
ianspråktagande av yttre fond	-250 000
i ny räkning överföres	-5 613 789
	-5 510 789

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	1		
Årsavgifter		2 405 157	2 374 332
Övriga rörelseintäkter		10 257	5 024
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 415 414	2 379 356
 Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 462 470	-1 464 366
Övriga externa kostnader	3	-99 698	-74 167
Personalkostnader	4	-58 924	-60 288
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-945 926	-945 926
Summa rörelsekostnader		-2 567 018	-2 544 747
Rörelseresultat		-151 604	-165 391
 Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 421	-508 264
Summa finansiella poster		-482 421	-508 264
Resultat efter finansiella poster		-634 025	-673 655
 Resultat före skatt		-634 025	-673 655
 Årets resultat		-634 025	-673 655

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	88 433 600	89 363 800
Inventarier, verktyg och installationer	6	35 995	51 721
Summa materiella anläggningstillgångar		88 469 595	89 415 521
Summa anläggningstillgångar		88 469 595	89 415 521
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 633	0
Övriga fordringar		404	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 221	66 470
Summa kortfristiga fordringar		59 258	66 470
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		959 513	767 682
Summa kassa och bank		959 513	767 682
Summa omsättningstillgångar		1 018 771	834 152
SUMMA TILLGÅNGAR		89 488 366	90 249 673

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

55 350 000

55 350 000

Fond för yttre underhåll

915 000

995 000

Summa bundet eget kapital

56 265 000

56 345 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 876 764

-4 283 109

Årets resultat

-634 025

-673 655

Summa fritt eget kapital

-5 510 789

-4 956 764

Summa eget kapital

50 754 211

51 388 236

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

37 995 000

38 245 000

Summa långfristiga skulder

37 995 000

38 245 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

250 000

250 000

Leverantörsskulder

117 199

46 052

Skatteskulder

54 704

63 171

Övriga skulder

11 175

35 430

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

306 077

221 784

Summa kortfristiga skulder

739 155

616 437

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

89 488 366

90 249 673

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätt	2 181 924	2 078 028
Debiterade uppvärmningskostnad	223 234	296 304
Överlåtelseavgifter	7 054	2 324
Pantsättningsavgift	3 203	2 700
	2 415 415	2 379 356

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer och underhåll	247 239	214 720
Reparation av installationer	18 010	2 738
El	19 611	22 192
Uppvärmning	223 525	285 015
Vatten & avlopp	179 400	169 929
Avfallshantering	48 391	43 328
Markarbete	185 846	158 706
Trivsel/Möte	6 608	8 337
Fastighetsförsäkringar	55 517	50 171
Kabel TV och internet	111 270	144 052
Teknisk Förvaltning	49 850	46 624
Kostnad avräkning värme	16 640	12 521
Fastighetsskatt	300 564	289 764
Fastighetsskatt korr fg å	0	16 269
	1 462 471	1 464 366

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ersättning till revisor	17 375	16 000
Redovisningstjänster	50 706	39 692
Övriga kostnader	31 617	18 475
	99 698	74 167

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	49 800	46 500
Arbetsgivaravgifter	9 124	13 788
	58 924	60 288

Ingen anställd personal har funnits under året.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Ingående avskrivningar	-7 206 200	-6 276 000
Årets avskrivningar	-930 200	-930 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 136 400	-7 206 200
Utgående redovisat värde	88 433 600	89 363 800
Taxeringsvärden byggnader	33 528 000	33 528 000
Taxeringsvärden mark	9 408 000	9 408 000
	42 936 000	42 936 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 159	149 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 159	149 159
Ingående avskrivningar	-97 438	-81 712
Årets avskrivningar	-15 726	-15 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 164	-97 438
Utgående redovisat värde	35 995	51 721

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1	2022-10-11	12 728 375	12 853 375
SBAB	0,8	2023-11-14	12 413 250	12 538 250
SBAB	1,62	2021-12-09	13 103 375	13 103 375
			38 245 000	38 495 000

Kortfristig del av långfristig skuld	13 103 375	250 000
--------------------------------------	------------	---------

Förfaller inom ett år	13 103 375	(250 000)
Förfaller inom två-fem år	25 141 625	(1 000 000)
Förfaller efter fem år	0	(37 245 000)

Not 8 Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna utgiftsräntor	34 651	47 126
Förutbetalda hyresinkomster	207 702	72 939
Beräknad kostnad revision och bokslut	25 000	25 000
Fakturor som tillhör 2020	38 724	76 721
	306 077	221 786

Ystad den 15 mars 2021

Dan Olsson
Ordförande



Madeleine Håkansson



Lars Åkerfeldt



Christer Dehman



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 ²⁰²¹~~mars~~ 2021

Yrev AB



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tornet i Ystad
Org.nr 769612-2485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tornet i Ystad för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt

tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tornet i Ystad för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

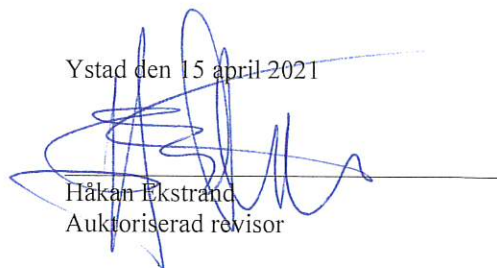
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 15 april 2021



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor