

Årsredovisning
för
BRF Tornet i Ystad
769612-2485

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Tornet i Ystad avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 4 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	6
Avgående under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid året slut	57

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 585	2 405	2 374	2 270
Resultat efter finansiella poster	-294	-634	-674	-773
Soliditet (%)	57	57	57	57
Totala årsavgifter	2 335	2 182	2 078	1 974
Årsavgift/kvm bostadsyta	605	565	538	511
Lån/kvm bostadsyta	9 771	9 836	9 901	9 965
Uppvärmning/kvm bostadsyta	65	58	74	76
Vattenkostnad/kvm bostadsyta	54	46	44	48

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 350 000	915 000	-4 876 764	-634 025	50 754 211
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		103 000	-737 025	634 025	0
Årets resultat				-294 050	-294 050
Belopp vid årets utgång	55 350 000	1 018 000	-5 613 789	-294 050	50 460 161

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 613 789
årets förlust	-294 050
	-5 907 839

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	353 000
ianspråktagande av yttre fond	-125 000
i ny räkning överföres	-6 135 839
	-5 907 839

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter	1		
Årsavgifter		2 584 676	2 405 157
Övriga rörelseintäkter		7 602	10 257
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 592 278	2 415 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 365 905	-1 462 470
Övriga externa kostnader	3	-75 177	-99 698
Personalkostnader	4	-58 516	-58 924
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-943 901	-945 926
Summa rörelsekostnader		-2 443 499	-2 567 018
Rörelseresultat		148 779	-151 604
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 829	-482 421
Summa finansiella poster		-442 829	-482 421
Resultat efter finansiella poster		-294 050	-634 025
Resultat före skatt		-294 050	-634 025
Årets resultat		-294 050	-634 025



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	87 503 400	88 433 600
Inventarier, verktyg och installationer	6	22 294	35 995
Summa materiella anläggningstillgångar		87 525 694	88 469 595
Summa anläggningstillgångar		87 525 694	88 469 595
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 633	24 633
Övriga fordringar		2 235	404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 247	34 221
Summa kortfristiga fordringar		62 115	59 258
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 329 610	959 513
Summa kassa och bank		1 329 610	959 513
Summa omsättningstillgångar		1 391 725	1 018 771
SUMMA TILLGÅNGAR		88 917 419	89 488 366

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 350 000	55 350 000
Fond för yttre underhåll		1 018 000	915 000
Summa bundet eget kapital		56 368 000	56 265 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 613 789	-4 876 764
Årets resultat		-294 050	-634 025
Summa fritt eget kapital		-5 907 839	-5 510 789
Summa eget kapital		50 460 161	50 754 211
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	25 266 625	37 995 000
Summa långfristiga skulder		25 266 625	37 995 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 728 375	250 000
Leverantörsskulder		56 001	117 199
Skatteskulder		19 974	54 704
Övriga skulder		27 071	11 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	359 212	306 077
Summa kortfristiga skulder		13 190 633	739 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 917 419	89 488 366

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021	2020
Årsavgift bostadsrätt	2 334 636	2 181 924
Debiterade uppvärmningskostnad	250 039	223 234
Överlåtelseavgifter	4 752	7 054
Pantsättningsavgift	2 850	3 203
	2 592 277	2 415 415

Not 2 Driftskostnader

	2021	2020
Reparationer och underhåll	144 315	247 239
Reparation av installationer	1 440	18 010
El	24 778	19 611
Uppvärmning	250 106	223 525
Vatten & avlopp	208 608	179 400
Avfallshantering	42 611	48 391
Markarbete	180 328	185 846
Trivsel/Möte	1 928	6 608
Fastighetsförsäkringar	58 148	55 517
Kabel TV och internet	93 756	111 270
Teknisk Förvaltning	42 625	49 850
Kostnad avräkning värme	10 399	16 640
Fastighetsskatt	306 864	300 564
	1 365 906	1 462 471

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ersättning till revisor	9 750	17 375
Redovisningstjänster	36 451	50 706
Övriga kostnader	28 975	31 617
	75 176	99 698

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	47 600	49 800
Arbetsgivaravgifter	10 916	9 124
	58 516	58 924

Ingen anställd personal har funnits under året.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Ingående avskrivningar	-8 136 400	-7 206 200
Årets avskrivningar	-930 200	-930 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 066 600	-8 136 400
Utgående redovisat värde	87 503 400	88 433 600
Taxeringsvärden byggnader	39 255 000	33 528 000
Taxeringsvärden mark	15 680 000	9 408 000
	54 935 000	42 936 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 159	149 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 159	149 159
Ingående avskrivningar	-113 164	-97 438
Årets avskrivningar	-13 701	-15 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 865	-113 164
Utgående redovisat värde	22 294	35 995



Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	1	2022-10-11	12 603 375	12 728 375
SBAB	0,8	2023-11-14	12 288 250	12 413 250
SBAB	1,16	2025-12-11	13 103 375	13 103 375
			37 995 000	38 245 000
Kortfristig del av långfristig skuld			250 000	250 000
Förfaller inom ett år	12 728 375	(13 353 375)		
Förfaller inom två-fem år	25 266 625	(24 891 625)		
Förfaller efter fem år	0	(0)		

Not 8 Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna utgiftsräntor	36 767	34 651
Förutbetalda hyresinkomster	211 629	207 702
Beräknad kostnad revision och bokslut	25 000	25 000
Fakturor som tillhör 2021	85 817	38 724
	359 213	306 077

Ystad den 18 mars 2022



Dan Olsson
Ordförande



Lars Åkerfeldt

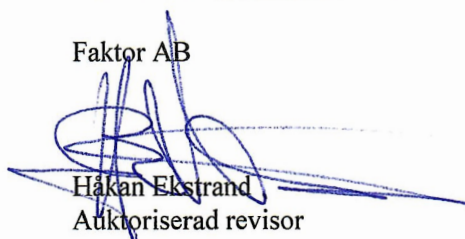


Christer Dehman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den ~~30~~ 30 mars 2022

Faktor AB



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Tornet i Ystad**
Org.nr 769612-2485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornet i Ystad för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 Bostadsrättsföreningen Tornet i Ystad för räkenskapsåret 2021 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt båda lagen om ekonomiska föreningar och föreningens egna stadgar ska ordinarie föreningsstämma hållas senast för juni månads utgång. Föreningsstämman 2021 hölls i 24 november vilket således är ett brott mot både gällande lag och stadgar. Brottet i sig har inte någon väsentlig påverkan på verksamheten men är en brist i föreningens förvaltning.

Ystad 31 mars 2022

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor