

Årsredovisning
för
BRF Tornet i Ystad

769612-2485

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Tornet i Ystad avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 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	3
Avgående under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid året slut	55

Ekonomi

Avgifterna höjs fr o m 2023 med 7 %.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 628	2 585	2 405	2 374
Resultat efter finansiella poster	-368	-294	-634	-674
Soliditet (%)	57	57	57	57
Totala årsavgifter	2 405	2 335	2 182	2 078
Årsavgift/kvm bostadsyta	623	605	565	538
Lån/kvm bostadsyta	9 739	9 771	9 836	9 901
Uppvärmning/kvm bostadsyta	56	65	58	74
Vattenkostnad/kvm bostadsyta	47	54	46	44

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 350 000	1 018 000	-5 613 789	-294 050	50 460 161
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning		228 000	-522 050	294 050	0
Årets resultat				-367 731	-367 731
Belopp vid årets utgång	55 350 000	1 246 000	-6 135 839	-367 731	50 092 430

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 135 840
årets förlust	-367 731
	-6 503 571

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	353 000
i ny räkning överföres	-6 856 571
	-6 503 571

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter	1		
Årsavgifter		2 627 525	2 584 676
Övriga rörelseintäkter		1 208	7 602
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 628 733	2 592 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 453 769	-1 365 905
Övriga externa kostnader	3	-68 322	-75 177
Personalkostnader	4	-86 279	-58 516
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-941 875	-943 901
Summa rörelsekostnader		-2 550 245	-2 443 499
Rörelseresultat		78 488	148 779
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 884	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 103	-442 829
Summa finansiella poster		-446 219	-442 829
Resultat efter finansiella poster		-367 731	-294 050
Resultat före skatt		-367 731	-294 050
Årets resultat		-367 731	-294 050



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	86 573 200	87 503 400
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 619	22 294
Summa materiella anläggningstillgångar		86 583 819	87 525 694
Summa anläggningstillgångar		86 583 819	87 525 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 622	24 633
Övriga fordringar		240	2 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 518	35 247
Summa kortfristiga fordringar		75 380	62 115
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 681 230	1 329 610
Summa kassa och bank		1 681 230	1 329 610
Summa omsättningstillgångar		1 756 610	1 391 725
SUMMA TILLGÅNGAR		88 340 429	88 917 419



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 350 000	55 350 000
Fond för yttre underhåll		1 246 000	1 018 000
Summa bundet eget kapital		56 596 000	56 368 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 135 840	-5 613 789
Årets resultat		-367 731	-294 050
Summa fritt eget kapital		-6 503 571	-5 907 839
Summa eget kapital		50 092 429	50 460 161
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	25 206 750	25 266 625
Summa långfristiga skulder		25 206 750	25 266 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 413 250	12 728 375
Leverantörsskulder		122 070	56 001
Skatteskulder		16 403	19 974
Övriga skulder		46 719	27 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	442 808	359 212
Summa kortfristiga skulder		13 041 250	13 190 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 340 429	88 917 419



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

	2022	2021
Årsavgift bostadsrätt	2 404 620	2 334 636
Debiterade uppvärmningskostnad	222 906	250 039
Överlåtelseavgifter	1 207	4 752
Pantsättningsavgift	0	2 850
	2 628 733	2 592 277

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer och underhåll	292 126	144 315
Reparation av installationer	0	1 440
El	41 094	24 778
Uppvärmning	215 167	250 106
Vatten & avlopp	180 924	208 608
Avfallshantering	43 846	42 611
Markarbete	98 426	180 328
Trivsel/Möte	3 429	1 928
Fastighetsförsäkringar	61 289	58 148
Kabel TV och internet	94 355	93 756
Teknisk Förvaltning	46 501	42 625
Kostnad avräkning värme	10 599	10 399
Fastighetsskatt	319 464	306 864
Anticimex	46 549	0
	1 453 769	1 365 906

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ersättning till revisor	9 750	9 750
Redovisningstjänster	38 690	36 451
Övriga kostnader	19 882	28 975
	68 322	75 176

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	71 000	47 600
Arbetsgivaravgifter	15 279	10 916
	86 279	58 516

Ingen anställd personal har funnits under året.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Ingående avskrivningar	-9 066 600	-8 136 400
Årets avskrivningar	-930 200	-930 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 996 800	-9 066 600
Utgående redovisat värde	86 573 200	87 503 400
Taxeringsvärden byggnader	39 255 000	39 255 000
Taxeringsvärden mark	15 680 000	15 680 000
	54 935 000	54 935 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 159	149 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 159	149 159
Ingående avskrivningar	-126 865	-113 164
Årets avskrivningar	-11 675	-13 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 540	-126 865
Utgående redovisat värde	10 619	22 294



Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	4,01	2026-09-10	12 478 375	12 603 375
SBAB	0,8	2023-11-14	12 163 250	12 288 250
SBAB	1,16	2025-12-11	12 978 375	13 103 375
			37 620 000	37 995 000
Planerad amortering			375 000	250 000
Förfaller inom ett år	12 413 250	(12 728 375)		
Förfaller inom två-fem år	25 206 750	(25 266 625)		

Under förutsättning att föreningen erhåller nya krediter på befintliga lån och med planerad amorteringstakt så kommer lånen uppgå till 36 120 000 kr om 5 år.

Not 8 Fastighetsinteckningar

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	113 561	36 767
Förutbetalda hyresinkomster	226 436	211 629
Beräknad kostnad revision och bokslut	25 000	25 000
Fakturor som tillhör 2022	77 811	85 817
	442 808	359 213

Ystad den 15 mars 2023

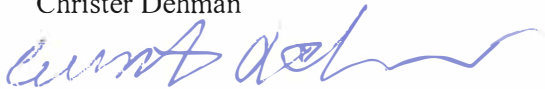
Dan Olsson
Ordförande



Lars Åkerfeldt



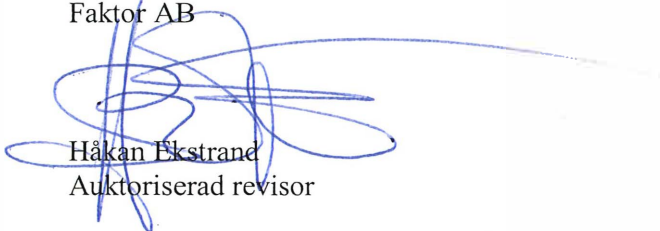
Christer Dehman



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{11 April}~~15 Mars~~ 2023

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 2022.

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 2022-12-31 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:



FAKTOR

- 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 2022 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



FAKTOR

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:

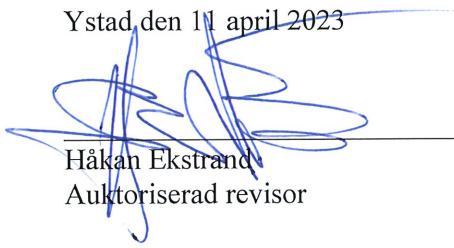
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 11 april 2023


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor