

Årsredovisning
för
BRF Tornet i Ystad

769612-2485

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Tornet i Ystad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningen är en privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har äganderätt på marken.

Uppdaterad underhållsplan finns.

Föreningen har sitt säte i Ystad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	55
Tillkommande under räkenskapsåret	4
Avgående under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid året slut	55

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 7 % och värme/vattenschablonen med 8 % den 1 januari 2023. För 2024 har avgifterna höjts med 9 %.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 821	2 629	2 592	2 415
Resultat efter finansiella poster	-597	-368	-294	-634
Soliditet (%)	57	57	57	57
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	666	623	605	565
Skuldsättning per kvm all upplåtna ytor	9 642	9 739	9 771	9 836
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 642	9 739	9 771	9 836
Sparande per kvm (kr/kvm)	89	149	0	0
Räntekänslighet (%)	14	16	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	66	57	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	0	0

Upplysning vid förlust

Resultatet inkluderar avskrivningar på 930 tkr. Om man exkluderar avskrivningarna blir resultatet 343 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Resultatet med avdrag för avskrivningar ligger i nivå för att klara avsättningsbehovet till yttre fond. Vi förutser en mindre förlust under 2024 för att hålla medlemsavgifterna på en acceptabel nivå. Under 2025 förväntar vi oss att vara i balans och planerar att återuppta avsättningar till kassan under 2026. Ingen omprövning av vår ekonomiska kalkyl är planerad. Vi förväntar oss att fortsätta med nuvarande amorteringar och möta underhållsbehov utan ytterligare lån under 2024. Föreningens finansiering kommer enbart att ske genom årliga avgiftshöjningar på cirka 9% fram till 2026.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 350 000	1 246 000	-6 135 840	-367 731	50 092 429
Disposition av föregående års resultat:		353 000	-720 731	367 731	0
Årets resultat				-597 460	-597 460
Belopp vid årets utgång	55 350 000	1 599 000	-6 856 571	-597 460	49 494 969

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 856 571
årets förlust	-597 460
	-7 454 031
behandlas så att avsättning till yttre fond i ny räkning överföres	353 000
	-7 807 031
	-7 454 031

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	1		
Nettoomsättning	2	2 820 868	2 628 733
Övriga rörelseintäkter		9 654	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 830 522	2 628 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 522 569	-1 453 769
Övriga externa kostnader	4	-158 708	-139 322
Personalkostnader	5	-16 646	-15 279
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-940 819	-941 875
Summa rörelsekostnader		-2 638 742	-2 550 245
Rörelseresultat		191 780	78 488
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 296	1 884
Räntekostnader och liknande resultatposter		-815 536	-448 103
Summa finansiella poster		-789 240	-446 219
Resultat efter finansiella poster		-597 460	-367 731
Resultat före skatt		-597 460	-367 731
Årets resultat		-597 460	-367 731

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	85 643 000	86 573 200
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	10 619
Summa materiella anläggningstillgångar		85 643 000	86 583 819
Summa anläggningstillgångar		85 643 000	86 583 819
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 622	26 622
Övriga fordringar		24 634	12 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 714	36 630
Summa kortfristiga fordringar		90 970	75 380
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 664 081	1 681 230
Summa kassa och bank		1 664 081	1 681 230
Summa omsättningstillgångar		1 755 051	1 756 610
SUMMA TILLGÅNGAR		87 398 051	88 340 429

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 350 000	55 350 000
Fond för yttre underhåll		1 599 000	1 246 000
Summa bundet eget kapital		56 949 000	56 596 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 856 571	-6 135 840
Årets resultat		-597 460	-367 731
Summa fritt eget kapital		-7 454 031	-6 503 571
Summa eget kapital		49 494 969	50 092 429
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	36 870 000	25 206 750
Summa långfristiga skulder		36 870 000	25 206 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		375 000	12 413 250
Leverantörsskulder		61 814	122 070
Skatteskulder		31 271	16 403
Övriga skulder		43 538	38 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	521 459	450 990
Summa kortfristiga skulder		1 033 082	13 041 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 398 051	88 340 429

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-597 460	-367 731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		940 819	941 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		343 359	574 144
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-1 989
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 590	-11 276
Förändring av leverantörsskulder		-60 256	66 069
Förändring av kortfristiga skulder		90 338	99 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten		357 851	726 620
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-375 000	-375 000
Årets kassaflöde		-17 149	351 620
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 681 230	1 329 610
Likvida medel vid årets slut		1 664 081	1 681 230

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023	2022
Årsavgift bostadsrätt	2 572 992	2 404 620
Debiterade uppvärmningskostnad	241 681	222 906
Överlåtelseavgifter	5 144	1 207
Pantsättningsavgift	1 050	0
Elstöd	9 654	0
	2 830 521	2 628 733

Not 2 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår kallvatten, bostadsrättstilläggsförsäkring, abonnemang för TV/bredband, fri parkering, häckklippning och fönsterputs 2 gånger per år, inga städdagar. Inbetalt belopp på schablonkostnaden för värme/varmvattenförbrukning per lägenhetstyp regleras via avläsning av aktuell förbrukning 2 ggr per år.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer och underhåll	167 300	292 126
Reparation av installationer	1 460	0
El	39 316	41 094
Uppvärmning	249 628	215 167
Vatten & avlopp	217 440	180 924
Avfallshantering	49 109	43 846
Markarbete	237 296	98 426
Trivsel/Möte	4 887	3 429
Fastighetsförsäkring	68 921	61 289
Kabel TV och internet	95 371	94 355
Teknisk Förvaltning	46 500	46 501
Kostnad avräkning värme	11 008	10 599
Fastighetskatt	334 332	319 464
Övrigt/ Anticimex	0	46 549
	1 522 568	1 453 769

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	10 313	9 750
Redovisningstjänster	55 042	38 690
Övriga kostnader	19 051	19 882
	84 406	68 322

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	74 301	71 000
Arbetsgivaravgifter	16 646	15 279
	90 947	86 279

Ingen anställd personal har funnits under året.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Ingående avskrivningar	-9 996 800	-9 066 600
Årets avskrivningar	-930 200	-930 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 927 000	-9 996 800
Utgående redovisat värde	85 643 000	86 573 200
Taxeringsvärden byggnader	39 255 000	39 255 000
Taxeringsvärden mark	15 680 000	15 680 000
	54 935 000	54 935 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 159	149 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 159	149 159
Ingående avskrivningar	-138 540	-126 865
Årets avskrivningar	-10 619	-11 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 159	-138 540
Utgående redovisat värde	0	10 619

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,01	2026-09-10	12 353 375	12 478 375
SBAB	4,55	2025-11-17	12 038 250	12 163 250
SBAB	1,16	2025-12-11	12 853 375	12 978 375
			37 245 000	37 620 000

Beräknad amortering 2024	375 000	250 000
--------------------------	---------	---------

Förfaller inom ett år	375 000	(12 413 250)
Förfaller inom två-fem år	36 870 000	(25 206 750)

Under förutsättning att föreningen erhåller nya krediter på befintliga lån och med planerad amorteringstakt så kommer lånen uppgå till 35 370 000 kr om 5 år.

Not 9 Fastighetsinteckningar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	162 984	113 561
Förutbetalda hyresinkomster	237 697	226 436
Beräknad kostnad revision och bokslut	25 000	25 000
Fakturor som tillhör 2023	95 778	77 811
	521 459	442 808



Ystad den 26 februari 2024



Dan Olsson
Ordförande



Carola Örnhed

Carola Örnhed



Christer Dehman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 februari 2024

Faktor AB



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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 2023.

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 2023-12-31 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 2023 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.

Ystad den 29 februari 2024



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor