

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tornet i Ystad
769612-2485
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tornet i Ystad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2024-10-08.

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.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	55
Tillkommande under räkenskapsåret	7
Avgående under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid året slut	54

Ekonomi

2024 höjdes avgifterna med 9 %.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 106	2 821	2 629	2 592
Resultat efter finansiella poster	-1 086	-597	-368	-294
Soliditet (%)	56	57	57	57
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	726	666	623	605
Skuldsättning per kvm all upplåtna ytor	9 545	9 642	9 739	9 771
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 545	9 642	9 739	9 771
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	89	149	0
Räntekänslighet (%)	13	14	16	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	73	66	57	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	99	100	0

Uppllysning vid förlust

Resultatet inkluderar avskrivningar på 930 tkr. Om man exkluderar avskrivningarna blir resultatet -156 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Resultatet med avdrag för avskrivningar ligger i nivå för att klara avsättningsbehovet till yttre fond. Under 2025 förväntar vi oss att redovisa en förlust till följd av investeringar i fastigheternas yttre underhåll. Vi räknar dock med att återuppta avsättningar till kassan under 2026, vilket kommer att resultera i en positiv kassalikviditet. Ingen omprövning av vår ekonomiska kalkyl är planerad. Vi förväntar oss att fortsätta med nuvarande amorteringar och möta underhållsbehov utan ytterligare lån under 2025. Föreningens finansiering kommer enbart att ske genom årliga avgiftshöjningar på cirka 9% fram till 2026 års utgång.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 350 000	1 599 000	-6 856 571	-597 460	49 494 969
Disposition av föregående års resultat:		353 000	-950 460	597 460	0
Årets resultat				-1 086 376	-1 086 376
Belopp vid årets utgång	55 350 000	1 952 000	-7 807 031	-1 086 376	48 408 593

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 807 031
årets förlust	-1 086 376
	-8 893 407
behandlas så att	
avsättning till yttre fond	353 000
ianspråktagande av yttre fond	-107 500
i ny räkning överföres	-9 138 907
	-8 893 407

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	1		
Nettoomsättning	2	3 105 576	2 820 868
Övriga rörelseintäkter		0	9 654
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 105 576	2 830 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 891 472	-1 522 569
Övriga externa kostnader	4	-202 425	-158 708
Personalkostnader	5	-17 072	-16 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-930 200	-940 819
Summa rörelsekostnader		-3 041 169	-2 638 742
Rörelseresultat		64 407	191 780
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 515	26 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 180 298	-815 536
Summa finansiella poster		-1 150 783	-789 240
Resultat efter finansiella poster		-1 086 376	-597 460
Resultat före skatt		-1 086 376	-597 460
Årets resultat		-1 086 376	-597 460

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	84 712 800	85 643 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		84 712 800	85 643 000
Summa anläggningstillgångar		84 712 800	85 643 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 732	26 622
Övriga fordringar		2 368	24 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 246	39 714
Summa kortfristiga fordringar		78 346	90 970
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 289 088	1 664 081
Summa kassa och bank		1 289 088	1 664 081
Summa omsättningstillgångar		1 367 434	1 755 051
SUMMA TILLGÅNGAR		86 080 234	87 398 051

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 350 000	55 350 000
Fond för yttre underhåll		1 952 000	1 599 000
Summa bundet eget kapital		57 302 000	56 949 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 807 031	-6 856 571
Årets resultat		-1 086 376	-597 460
Summa fritt eget kapital		-8 893 407	-7 454 031
Summa eget kapital		48 408 593	49 494 969
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	12 103 375	36 870 000
Summa långfristiga skulder		12 103 375	36 870 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 766 625	375 000
Leverantörsskulder		155 435	61 814
Skatteskulder		39 137	31 271
Övriga skulder		25 495	43 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	581 574	521 459
Summa kortfristiga skulder		25 568 266	1 033 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 080 234	87 398 051

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 086 376	-597 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		930 200	940 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-156 176	343 359
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 110	0
Förändring av kortfristiga fordringar		14 734	-15 590
Förändring av leverantörsskulder		93 621	-60 256
Förändring av kortfristiga skulder		49 938	90 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7	357 851
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-375 000	-375 000
Årets kassaflöde		-374 993	-17 149
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 664 081	1 681 230
Likvida medel vid årets slut		1 289 088	1 664 081

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 huvudentäkter, 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

	2024	2023
Årsavgift bostadsrätt	2 804 652	2 572 992
Debiterade uppvärmningskostnad	295 481	241 681
Överlåtelseavgifter	4 298	5 144
Pantsättningsavgift	1 146	1 050
Elstöd	0	9 654
	3 105 577	2 830 521

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

	2024	2023
Reparationer och underhåll	504 513	167 300
Reperation av installationer	0	1 460
El	32 679	39 316
Uppvärmning	294 133	249 628
Vatten & avlopp	247 518	217 440
Avfallshantering	69 896	49 109
Markarbete	165 211	237 296
Trivsel/Möte	4 636	4 887
Fastighetsförsäkring	76 377	68 921
Kabel TV och internet	94 176	95 371
Teknisk Förvaltning	46 500	46 500
Kostnad avräkning värme	12 933	11 008
Fastighetsskatt	342 900	334 332
Övrigt/ Anticimex		0
	1 891 472	1 522 568

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättningar till revisor	15 469	10 313
Redovisningstjänster	79 768	55 042
Övriga kostnader	30 988	19 051
	126 225	84 406

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	76 200	74 301
Arbetsgivaravgifter	17 072	16 646
	93 272	90 947

Ingen anställd personal har funnits under året.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Ingående avskrivningar	-10 927 000	-9 996 800
Årets avskrivningar	-930 200	-930 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 857 200	-10 927 000
Utgående redovisat värde	84 712 800	85 643 000
Taxeringsvärden byggnader	38 561 000	39 255 000
Taxeringsvärden mark	23 520 000	15 680 000
	62 081 000	54 935 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 159	149 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 159	149 159
Ingående avskrivningar	-149 159	-138 540
Årets avskrivningar	0	-10 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 159	-149 159
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	4,01	2026-09-10	12 228 375	12 353 375
SBAB	4,55	2025-11-17	11 913 250	12 038 250
SBAB	1,16	2025-12-11	12 728 375	12 853 375
			36 870 000	37 245 000
Beräknad amortering 2024			375 000	375 000

Förfaller inom ett år 24 766 625 (375 000)

Förfaller inom två-fem år 12 103 375 (36 870 000)

Under förutsättning att föreningen erhåller nya krediter på befintliga lån och med planerad amorteringstakt så kommer lånen uppgå till 34 995 000 kr om 5 år.

Not 9 Fastighetsinteckningar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	172 068	162 984
Förutbetalda hyresinkomster	276 288	237 697
Beräknad kostnad revision och bokslut	25 000	25 000
Fakturor som tillhör 2024	108 218	95 778
	581 574	521 459

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dan Olsson
Ordförande

Carola Örnhed

Christer Dehman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-03-20 11:35:26 UTC+00:00

Styrelseledamot

Christer Sven-Olof Dehman



SE BankID - abc87f99-0834-4135-9fe0-a721a981e5e3

2025-03-20 20:57:50 UTC+00:00

Styrelseledamot

Carola Asta Olivia Örnhed



SE BankID - 2ab37401-f361-4987-bc55-a995df1792e5

2025-03-22 08:14:54 UTC+00:00

Ordförande

Dan Olsson



SE BankID - d66e0c20-f477-4a76-ba67-ed9b4f5f0283

2025-03-24 15:43:24 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 70182633-a036-4d98-a219-7b2f334cf85a