

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tornet i Ystad
769612-2485
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tornet i Ystad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 de 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 ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har äganderätt på marken.

Uppdaterad underhållsplan finns.

Föreningen har sitt säte i Ystad.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	54
Tillkommande under räkenskapsåret	4
Avgående under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid året slut	52

Ekonomi

2025 höjdes avgifterna med 9 % och fjärrvärmerna med 8 %.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 389	3 106	2 821	2 629
Resultat efter finansiella poster	-708	-1 086	-597	-368
Soliditet (%)	56	56	57	57
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	791	726	666	623
Skuldsättning per kvm all upplåtna ytor	9 448	9 545	9 642	9 739
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 448	9 545	9 642	9 739
Sparande per kvm (kr/kvm)	57	0	89	149
Räntekänslighet (%)	12	13	14	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	74	73	66	57
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	99	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets resultat inkluderar avskrivningar om 930 tkr. Exklusive avskrivningar uppgår rörelseresultatet till 222 tkr. Föreningens likvida medel har stärkts och kassasaldot uppgår till strax över 1,0 mkr vid årets utgång.

Resultatet före avskrivningar bedöms vara i nivå med föreningens behov av avsättning till yttre underhållsfond.

Inför räkenskapsåret 2025 hade styrelsen prognostiserat en minskning av kassasaldot jämfört med tidigare bedömning, till följd av genomförda investeringar i fastigheternas yttre underhåll och en försiktigare avgiftshöjning. Under året har fasader sanerats mot algpåväxt, löpande underhåll av fönster och dörrar genomförts samt obligatorisk energideklaration utförts för fastigheterna Polisen 6 och Kartritaren 2.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar och att planerade avsättningar enligt underhållsplan kan fullföljas. Någon omprövning av föreningens ekonomiska plan bedöms inte vara nödvändig.

Föreningen avser att fortsätta med nuvarande amorteringstakt och bedömer att kommande underhållsbehov kan finansieras utan upptagande av ytterligare lån under 2026. Finansieringen sker genom beslutade årliga avgiftsjusteringar om cirka 9 procent till och med utgången av 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 350 000	1 952 000	-7 807 031	-1 086 376	48 408 593
Disposition av föregående års resultat:		245 500	-1 331 876	1 086 376	0
Årets resultat				-708 290	-708 290
Belopp vid årets utgång	55 350 000	2 197 500	-9 138 907	-708 290	47 700 303

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 138 907
årets förlust	-708 291
	-9 847 198
behandlas så att	
avsättning till yttre fond	353 000
ianspråktagande av yttre fond	-223 000
i ny räkning överföres	-9 977 198
	-9 847 198

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning	3	3 389 048	3 105 576
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 389 048	3 105 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 803 992	-1 891 472
Övriga externa kostnader	5	-196 183	-202 425
Personalkostnader	6	-19 766	-17 072
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-930 200	-930 200
Summa rörelsekostnader		-2 950 141	-3 041 169
Rörelseresultat		438 907	64 407
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 137	29 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 157 335	-1 180 298
Summa finansiella poster		-1 147 198	-1 150 783
Resultat efter finansiella poster		-708 291	-1 086 376
Resultat före skatt		-708 291	-1 086 376
Årets resultat		-708 291	-1 086 376

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	83 782 600	84 712 800
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		83 782 600	84 712 800
Summa anläggningstillgångar		83 782 600	84 712 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 732	28 732
Övriga fordringar		6 112	2 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 151	47 246
Summa kortfristiga fordringar		92 995	78 346
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 045 433	1 289 088
Summa kassa och bank		1 045 433	1 289 088
Summa omsättningstillgångar		1 138 428	1 367 434
SUMMA TILLGÅNGAR		84 921 028	86 080 234

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 350 000	55 350 000
Fond för yttre underhåll		2 197 500	1 952 000
Summa bundet eget kapital		57 547 500	57 302 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 138 907	-7 807 031
Årets resultat		-708 291	-1 086 376
Summa fritt eget kapital		-9 847 198	-8 893 407
Summa eget kapital		47 700 302	48 408 593
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	12 103 375
Summa långfristiga skulder		0	12 103 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		36 495 000	24 766 625
Leverantörsskulder		98 006	155 435
Skatteskulder		33 011	39 137
Övriga skulder		20 398	25 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	574 311	581 574
Summa kortfristiga skulder		37 220 726	25 568 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 921 028	86 080 234

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-708 291	-1 086 376
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	930 200	930 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	221 909	-156 176
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	-2 110
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 649	14 734
Förändring av leverantörsskulder	-57 429	93 621
Förändring av kortfristiga skulder	-18 487	49 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131 344	7
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-375 000	-375 000
Årets kassaflöde	-243 656	-374 993
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 289 088	1 664 081
Likvida medel vid årets slut	1 045 432	1 289 088

Noter

Not 1 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 2 Rörelsens intäkter

	2025	2024
Årsavgift bostadsrätt	3 057 048	2 804 652
Debiterade uppvärmningskostnad	320 655	295 481
Överlåtelseavgifter	7 275	4 298
Pantsättningsavgift	4 071	1 146
	3 389 049	3 105 577

Not 3 Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kallvatten, bostadsrättstilläggsförsäkring, abonnemang för TV och bredband, fri parkering samt häckklippning. Föreningen tillämpar idag inga gemensamma städdagar. Schablonbelopp för värme- och varmvattenförbrukning debiteras per lägenhetstyp och regleras genom avläsning av faktisk förbrukning två gånger per år.

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer och underhåll	414 600	504 513
El	32 976	32 679
Uppvärmning	322 090	294 133
Vatten & avlopp	251 839	247 518
Avfallshantering	75 836	69 896
Markarbete	104 552	165 211
Trivsel/Möte	5 576	4 636
Fastighetsförsäkring	81 158	76 377
Kabel TV och internet	94 176	94 176
Teknisk Förvaltning	46 500	46 500
Kostnad avräkning värme	12 024	12 933
Fastighetsskatt	362 664	342 900
	1 803 991	1 891 472

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ersättningar till revisor	14 950	15 469
Redovisningstjänster	74 997	79 768
Övriga kostnader	25 636	30 988
	115 583	126 225

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	80 600	76 200
Arbetsgivaravgifter	19 766	17 072
	100 366	93 272

Ingen anställd personal har funnits under året.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Ingående avskrivningar	-11 857 200	-10 927 000
Årets avskrivningar	-930 200	-930 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 787 400	-11 857 200
Utgående redovisat värde	83 782 600	84 712 800
Taxeringsvärden byggnader	38 561 000	38 561 000
Taxeringsvärden mark	23 520 000	23 520 000
	62 081 000	62 081 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 159	149 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 159	149 159
Ingående avskrivningar	-149 159	-149 159
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 159	-149 159
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	4,01	2026-09-10	12 103 375	12 228 375
SBAB	2,70	2026-11-17	11 788 250	11 913 250
SBAB	2,61	2026-12-11	12 603 375	12 728 375
			36 495 000	36 870 000

Beräknad amortering 2025		375 000	375 000
--------------------------	--	---------	---------

Förfaller inom ett år	36 495 000	(24 766 625)
Förfaller inom två-fem år	0	(12 103 375)

Under förutsättning att föreningen erhåller nya krediter på befintliga lån och med planerad amorteringstakt så kommer lånen uppgå till 34 620 000 kr om 5 år.

Not 10 Fastighetsinteckningar

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	153 808	172 068
Förutbetalda hyresinkomster	282 126	276 288
Beräknad kostnad revision och bokslut	25 000	25 000
Fakturor som tillhör 2025	113 375	108 218
	574 309	581 574

Årsredovisningen beslutades 2026-02-26

Ystad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dan Olsson
Ordförande

Nina Bergström

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>

