

Styrelsen för BRF Tornet i Ystad avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 5 st lägenheter bytt ägare.

Föreningen har tecknat en fullvärdeförsäkring genom Söderberg & Partners.

Löpande reparationer har skett under året.

#### *Medlemsinformation*

Antal medlemmar vid årets början	58
Tillkommande under räkenskapsåret	6
Avgående under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid året slut	57

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 374	2 270	2 209	2 204
Resultat efter finansiella poster	-674	-773	-581	-404
Soliditet (%)	57	57	57	57
Totala årsavgifter	2 078	1 974	1 921	1 921
Årsavgift/kvm bostadsyta	538	511	497	497
Lån/kvm bostadsyta	9 901	9 965	10 030	10 095
Uppvärmning/kvm bostadsyta	74	76	74	72
Vattenkostnad/kvm bostadsyta	44	48	39	40

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	55 350 000	910 000	-3 425 390	-772 719	<b>52 061 891</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		85 000	-857 719	772 719	<b>0</b>
Årets resultat				-673 655	<b>-673 655</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 350 000</b>	<b>995 000</b>	<b>-4 283 109</b>	<b>-673 655</b>	<b>51 388 236</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 283 109
årets förlust	-673 655
	<b>-4 956 764</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	85 000
ianspråktagande av yttre fond	-165 000
i ny räkning överföres	-4 876 764
	<b>-4 956 764</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Årsavgifter		2 374 332	2 269 726
Övriga rörelseintäkter		5 024	4 258
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 379 356</b>	<b>2 273 984</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 464 366	-1 541 211
Övriga externa kostnader	3	-74 167	-66 004
Personalkostnader	4	-60 288	-59 796
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-945 926	-945 926
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 544 747</b>	<b>-2 612 937</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-165 391</b>	<b>-338 953</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-508 264	-433 766
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-508 264</b>	<b>-433 766</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-673 655</b>	<b>-772 719</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-673 655</b>	<b>-772 719</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-673 655</b>	<b>-772 719</b>



## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

89 363 800

90 294 000

Inventarier, verktyg och installationer

6

51 721

67 447

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**89 415 521**

**90 361 447**

**Summa anläggningstillgångar**

**89 415 521**

**90 361 447**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

66 470

64 225

**Summa kortfristiga fordringar**

**66 470**

**64 225**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

767 682

972 551

**Summa kassa och bank**

**767 682**

**972 551**

**Summa omsättningstillgångar**

**834 152**

**1 036 776**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**90 249 673**

**91 398 223**

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

55 350 000

55 350 000

Fond för yttre underhåll

995 000

910 000

**Summa bundet eget kapital**

**56 345 000**

**56 260 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-4 283 109

-3 425 390

Årets resultat

-673 655

-772 719

**Summa fritt eget kapital**

**-4 956 764**

**-4 198 109**

**Summa eget kapital**

**51 388 236**

**52 061 891**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

38 245 000

38 495 000

**Summa långfristiga skulder**

**38 245 000**

**38 495 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

250 000

250 000

Leverantörsskulder

46 052

112 473

Skatteskulder

63 171

229 041

Övriga skulder

35 430

37 965

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

221 784

211 853

**Summa kortfristiga skulder**

**616 437**

**841 332**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**90 249 673**

**91 398 223**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

#### Not 1 Rörelsens intäkter

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätt	2 078 028	1 974 303
Debiterade uppvärmningskostnad	296 304	295 424
Överlåtelseavgifter	2 324	1 120
Pantsättningsavgift	2 700	3 138
	<b>2 379 356</b>	<b>2 273 985</b>

#### Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Reparationer och underhåll	214 720	290 665
Reperation av installationer	2 738	48 558
El	22 192	20 793
Uppvärmning	285 015	292 774
Vatten & avlopp	169 929	184 703
Avfallshantering	43 328	42 991
Markarbete	158 706	143 174
Trivsel/Möte	8 337	7 790
Fastighetsförsäkringar	50 171	46 065
Kabel TV och internet	144 052	144 052
Teknisk Förvaltning	46 624	42 737
Kostnad avräkning värme	12 521	11 946
Fastighetsskatt	289 764	264 963
Fastighetsskatt korr fg år	16 269	0
	<b>1 464 366</b>	<b>1 541 211</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Ersättning till revisor	16 000	15 625
Redovisningstjänster	39 692	38 208
Övriga kostnader	18 475	12 171
	<b>74 167</b>	<b>66 004</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	46 500	45 500
Arbetsgivaravgifter	13 788	14 296
	<b>60 288</b>	<b>59 796</b>

Ingen anställd personal har funnits under året.

### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 570 000</b>	<b>96 570 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 276 000	-5 345 800
Årets avskrivningar	-930 200	-930 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 206 200</b>	<b>-6 276 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 363 800</b>	<b>90 294 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 528 000	33 528 000
Taxeringsvärden mark	9 408 000	9 408 000
	<b>42 936 000</b>	<b>42 936 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 159	149 159
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 159</b>	<b>149 159</b>
Ingående avskrivningar	-81 712	-65 986
Årets avskrivningar	-15 726	-15 726
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-97 438</b>	<b>-81 712</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 721</b>	<b>67 447</b>



### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1	2022-10-11	12 853 375	12 978 375
SBAB	1,23	2020-11-10	12 538 250	12 663 250
SBAB	1,62	2021-12-09	13 103 375	13 103 375
			<b>38 495 000</b>	<b>38 745 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			250 000	250 000
Förfaller inom ett år	250 000	(250 000)		
Förfaller inom två-fem år	1 000 000	(1 000 000)		
Förfaller efter fem år	37 245 000	(37 495 000)		

### Not 8 Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
	<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

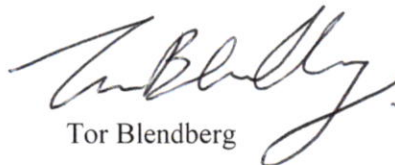
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	47 126	42 318
Förutbetalda hyresinkomster	72 939	71 620
Beräknad kostnad revision och bokslut	25 000	25 000
Fakturor som tillhör 2019	76 721	72 915
	<b>221 786</b>	<b>211 853</b>




Ystad den 2 april 2020




Dan Olsson  
Ordförande



Tor Blendberg



Madeleine Håkansson



Anders Wremert

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/4 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ann Richard Nilsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornet i Ystad, org.nr 769612-2485

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornet i Ystad för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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*

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tornet i Ystad för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 6 april 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ann Rickard Nilsson  
Auktoriserad revisor