

Årsredovisning
för
BRF Tornet i Ystad

769612-2485

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Tornet i Ystad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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. Styrelsen har sitt säte i Ystad.

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 YstadYstad.

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	4
Avgående under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid året slut	57

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 209	2 204	2 534	2 480
Resultat efter finansiella poster	-581	-404	-640	-1 010
Soliditet (%)	57	57	57	57
Totala årsavgifter	1 921	1 921	2 260	2 194
Årsavgift/kvm bostadsyta	497	497	585	568
Lån/kvm bostadsyta	10 030	10 095	10 224	10 289
Uppvärmning/kvm bostadsyta	74	72	71	74
Vattenkostnad/kvm bostadsyta	39	40	35	33



Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 350 000	740 000	-2 271 033	-403 811	53 415 156
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		85 000	-488 811	403 811	0
Årets resultat				-580 546	-580 546
Belopp vid årets utgång	55 350 000	825 000	-2 759 844	-580 546	52 834 610

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 759 845
årets förlust	-580 546
	-3 340 391

behandlas så att avsättning till yttre fond	85 000
i ny räkning överföres	-3 425 391
	-3 340 391

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



Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	1		
Årsavgifter		2 209 489	2 203 678
Övriga rörelseintäkter		6 247	5 989
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 215 736	2 209 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 444 025	-1 320 048
Övriga externa kostnader	3	-72 862	-58 326
Personalkostnader	4	-58 273	-55 808
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-945 926	-945 926
Summa rörelsekostnader		-2 521 086	-2 380 108
Rörelseresultat		-305 350	-170 441
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 193	-233 373
Summa finansiella poster		-275 196	-233 370
Resultat efter finansiella poster		-580 546	-403 811
Resultat före skatt		-580 546	-403 811
Årets resultat		-580 546	-403 811



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	91 224 200	92 154 400
Inventarier, verktyg och installationer	6	83 173	98 899
Summa materiella anläggningstillgångar		91 307 373	92 253 299
Summa anläggningstillgångar		91 307 373	92 253 299
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 724	62 039
Summa kortfristiga fordringar		67 724	62 039
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 104 640	905 476
Summa kassa och bank		1 104 640	905 476
Summa omsättningstillgångar		1 172 364	967 515
SUMMA TILLGÅNGAR		92 479 737	93 220 814



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 350 000	55 350 000
Fond för yttre underhåll		825 000	740 000
Summa bundet eget kapital		56 175 000	56 090 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 759 845	-2 271 033
Årets resultat		-580 546	-403 811
Summa fritt eget kapital		-3 340 391	-2 674 844
Summa eget kapital		52 834 609	53 415 156
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	38 745 000	38 995 000
Summa långfristiga skulder		38 745 000	38 995 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		58 737	51 619
Skatteskulder		335 629	260 617
Övriga skulder		23 270	24 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	232 492	224 057
Summa kortfristiga skulder		900 128	810 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 479 737	93 220 814



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

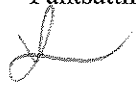
Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2017	2016
Årsavgift bostadsrätt	1 921 536	1 921 410
Debiterade uppvärmningskostnad	287 953	282 268
Överlåtelseavgifter	2 227	3 324
Pantsättningsavgift	4 020	2 665
	2 215 736	2 209 667



Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Reparationer och underhåll	279 179	190 395
Reparation av installationer	2 168	1 198
El	17 468	18 308
Uppvärmning	287 501	280 044
Vatten & avlopp	152 490	154 199
Avfallshantering	38 275	37 394
Markarbete	161 732	150 092
Trivsel/Möte	54 809	60 529
Fastighetsförsäkringar	42 892	40 473
Kabel TV och internet	144 005	143 992
Fastigetsförvaltning	0	54 676
Teknisk Förvaltning	46 852	46 600
Kostnad avräkning värme	11 707	11 468
Fastighetsskatt	204 947	130 681
	1 444 025	1 320 049

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Ersättning till revisor	16 625	15 000
Redovisningstjänster	35 226	32 976
Övriga kostnader	21 011	10 350
	72 862	58 326

Not 4 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	44 800	44 302
Arbetsgivaravgifter	13 473	11 506
	58 273	55 808

Ingen anställd personal har funnits under året.



Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 570 000	96 570 000
Ingående avskrivningar	-4 415 600	-3 485 400
Årets avskrivningar	-930 200	-930 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 345 800	-4 415 600
Utgående redovisat värde	91 224 200	92 154 400
Taxeringsvärden byggnader	25 240 000	25 240 000
Taxeringsvärden mark	10 436 000	10 436 000
	35 676 000	35 676 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 159	149 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 159	149 159
Ingående avskrivningar	-50 260	-34 534
Årets avskrivningar	-15 726	-15 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 986	-50 260
Utgående redovisat värde	83 173	98 899

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	0,69	rörlig ränta	26 206 750	26 331 750
SBAB	0,69	rörlig ränta	12 788 250	12 913 250
			38 995 000	39 245 000
Förfaller inom ett år	250 000	(250 000)		
Förfaller inom två-fem år	1 000 000	(1 000 000)		
Förfaller efter fem år	37 745 000	(37 995 000)		



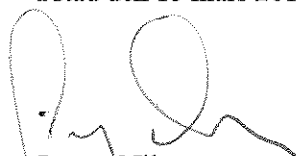
Not 8 Fastighetsinteckningar


	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

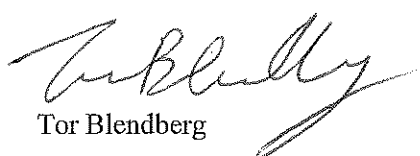
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna utgiftsräntor	44 638	54 242
Förutbetalda hyresinkomster	63 709	52 914
Beräknad kostnad revision och bokslut	24 000	24 000
Fakturor som tillhör 2017	100 144	92 901
	232 491	224 057

Ystad den 15 mars 2018


Jörgen Nilsson
Ordförande


Mattias Faderberg


Tor Blendberg

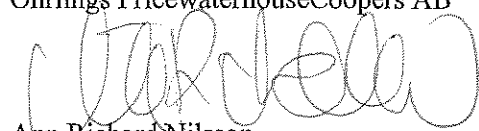

Johanna Limme

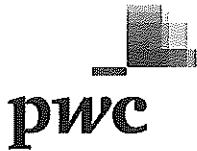

DZENITA FREUDENTHAL

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den ¹⁵ mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ann Richard Nilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017.

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 2017 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 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 räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 *Revisorers 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 2018-05-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ann Rickard Nilsson
Auktoriserad revisor