

Årsredovisning för  
**Brf Tornfalken**  
769636-9896  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tornfalken, 769636-9896, med säte i Ystad, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Stina Södergren	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2023
Agneta Lailasdotter	Ledamot	2024
Ingrid Persson	Ledamot	2024
Anders Persson	Ledamot	2023

#### Ordinarie revisorer

Faktor AB, Håkan Ekstrand	Auktoriserad revisor
---------------------------	----------------------

#### Valberedning

Ronny Larsson  
Tommy Schönström

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Ystad Hygrometern 1 i Ystads kommun med därpå uppförda byggnader med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020-2021 med inflytt i mars 2021.

Fastighetens adress är Kulinggatan 2-40 (jämna nummer). Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 20 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
10 st	10 st

Total tomtarea:	2 678 kvm
Total bostadsarea:	1 380 kvm

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-03-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring i styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## **Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Bahnhof	Bredband
Ystad Energi	Fjärrvärme
E.ON	Elavtal avseende volym
Stena Recycling	Avfallshantering
Anticimex	Skadedjursbekämpning
T.T.T Fastighet & Skötsel	Teknisk förvaltning
T.T.T Fastighet & Skötsel	Jour

## **Underhåll och reparationer**

### Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 21 199 kr men inget planerat underhåll. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen har tecknat ett avtal med Sustend AB gällande upprättande av underhållsplan som träder i kraft våren 2023. Enligt av styrelsen antagen budget avsätts 241 500 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2022 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 överlåtelser).  
Under 2022 har 0 upplåtelser av bostadsrätter skett. (fg år skedde 20 upplåtelser)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 30 medlemmar.  
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 9 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband samt hyra parkering.  
Föreningen har avläsning av varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021*	2020
Rörelsens intäkter	1 073	1 256	364
Resultat efter finansiella poster**	-190	-231	-
Förändring av underhållsfond	242	72	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	56	104	-
Sparande kr / kvm	216	128	-
Soliditet (%)	68	68	-
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	664	622	-
Driftskostnad, kr / kvm	259	197	-
Energikostnad, kr / kvm	105	97	-
Ränta, kr / kvm	164	136	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	52	-
Lån, kr / kvm	13 333	13 503	-
Räntekänslighet (%)	20	28	-
Snittränta (%)	1,23	1,01	-

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

\* Verksamheten startade 210301.

\*\* Föreningen uppvisare ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktning uppvisar föreningen ett positivt resultat.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>40 331 192</b>	<b>72 420</b>	<b>-72 420</b>	<b>-230 626</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-230 626	230 626
Avsättning till underhållsfond		241 500	-241 500	
Årets resultat				-190 415
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 331 192</b>	<b>313 920</b>	<b>-544 546</b>	<b>-190 415</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-303 046
Årets resultat före fondförändring	-190 415
Årets avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	-241 500
Summa över/underskott	-734 961

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-734 961**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	982 080	725 248
Övriga rörelseintäkter	3	90 629	531 110
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 072 709</b>	<b>1 256 358</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5	-379 036	-289 236
Övriga kostnader	6	-91 775	-565 793
Personalkostnader	7	-32 855	-36 907
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-488 333	-406 944
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-991 999</b>	<b>-1 298 880</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>80 710</b>	<b>-42 522</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		258	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 183	-188 182
Resultat från andelar i koncernföretag		-45 200	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-271 125</b>	<b>-188 104</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-190 415</b>	<b>-230 626</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-190 415</b>	<b>-230 626</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9,15	58 046 485	58 534 818
Summa materiella anläggningstillgångar		58 046 485	58 534 818
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Övriga finansiella instrument		-	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	50 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 046 485</b>	<b>58 584 818</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		79 349	79 349
Övriga fordringar		7 984	3 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23 628	20 114
Summa kortfristiga fordringar		110 961	103 213
<b><i>Kassa och bank</i></b>	<b>11</b>	<b>423 406</b>	<b>282 964</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>534 367</b>	<b>386 177</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 580 852</b>	<b>58 970 995</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 331 192	40 331 192
Underhållsfond		313 920	72 420
Summa bundet eget kapital		40 645 112	40 403 612
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-544 546	-72 420
Årets resultat		-190 415	-230 626
Summa fritt eget kapital		-734 961	-303 046
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 910 151</b>	<b>40 100 566</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12,13	12 109 180	18 398 970
Summa långfristiga skulder		12 109 180	18 398 970
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	6 289 790	235 200
Leverantörsskulder		35 968	31 947
Skatteskulder		-	-
Övriga skulder		-743	-742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	236 506	205 054
Summa kortfristiga skulder		6 561 521	471 459
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 580 852</b>	<b>58 970 995</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	35 510
Avskrivningar	488 333
	<b>523 843</b>
Erhållen ränta	258
Erlagd ränta	-226 183
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>297 918</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-7 748
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	35 472
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>325 642</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>50 000</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	-
Amortering av låneskulder	-235 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-235 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>140 442</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>282 964</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>423 406</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnad 100 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	916 416	665 538
Hyror p-platser/garage	65 664	59 710
<b>Summa</b>	<b>982 080</b>	<b>725 248</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	59 202	-
Vatten	17 104	9 125
El	11 658	-
Överlåtelseavgifter	1 208	-
Övriga intäkter	1 457	521 985
<b>Summa</b>	<b>90 629</b>	<b>531 110</b>

#### Not 4 Reparationer

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	550
VA & sanitet, installationer	-	1 100
Värme, installationer	-	550
Ventilation, installationer	21 199	12 460
Vattenskador	-	2 200
<b>Summa</b>	<b>21 199</b>	<b>16 860</b>

#### Not 5 Driftskostnader

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Teknisk förvaltning	34 057	48 013
Besiktningkostnader	56 918	14 488
Bevakningskostnader	9 750	-
Snöröjning	16 377	-
Serviceavtal	-	1 173
Förbrukningsmaterial	16 133	3 652
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 213	3 438
El	20 205	22 671
Uppvärmning	78 737	74 387
Vatten och avlopp	46 045	36 581
Avfallshantering	20 265	26 642
Försäkringar	7 814	5 506
Bredband	47 323	35 825
<b>Summa</b>	<b>357 837</b>	<b>272 376</b>

#### Not 6 Övriga kostnader

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Tele och post	1 300	3 930
Förvaltningskostnader	75 133	68 244
Revision	3 275	20 000
Bankkostnader	1 610	575
IT-tjänster	1 990	-
Övriga externa tjänster	6 866	473 044
Övriga externa kostnader	1 601	-
<b>Summa</b>	<b>91 775</b>	<b>565 793</b>

### Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

#### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Föreningsvald revisor	-	1 000
Utbildning	-	2 738
<b>Summa</b>	<b>25 000</b>	<b>28 738</b>
Sociala avgifter	7 855	8 169
<b>Summa</b>	<b>32 855</b>	<b>36 907</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Byggnader	488 333	406 944
<b>Summa</b>	<b>488 333</b>	<b>406 944</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	48 833 274	48 833 274
-Mark	10 108 488	10 108 488
-Pågående nyanläggningar	-	45 044 134
	<u>58 941 762</u>	<u>103 985 896</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	48 833 274
-Mark	-	10 108 488
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-45 044 134
	<u>-</u>	<u>13 897 628</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>58 941 762</b>	<b>117 883 524</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-406 944	-
	<u>-406 944</u>	<u>-</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-488 333	-406 944
	<u>-488 333</u>	<u>-406 944</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-895 277</b>	<b>-406 944</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>58 046 485</b>	<b>58 534 818</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	47 937 997	48 426 330
Mark	10 108 488	10 108 488
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	520 000	520 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>520 000</b>	<b>520 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	-	-

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	23 628	20 114
<b>Summa</b>	<b>23 628</b>	<b>20 114</b>

## Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	423 406	272 619
Transaktionskonto Sparbanken Syd*	-	10 345
<b>Summa</b>	<b>423 406</b>	<b>282 964</b>

\* Kontot avslutades under räkenskapsåret.

## Not 12 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 289 790	235 200
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 109 180	18 398 970
<b>Summa</b>	<b>18 398 970</b>	<b>18 634 170</b>

## Not 13 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	18 398 970	18 634 170
<b>Summa</b>	<b>18 398 970</b>	<b>18 634 170</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Sparbanken Skåne*	1,08 %	2023-02-10	6 211 390	-	78 400	6 132 990
Sparbanken Skåne	1,17 %	2024-02-10	6 211 390	-	78 400	6 132 990
Sparbanken Skåne	1,40 %	2026-02-10	6 211 390	-	78 400	6 132 990
<b>Summa</b>			<b>18 634 170</b>	<b>-</b>	<b>235 200</b>	<b>18 398 970</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet kapitalbands 4 år hos Sparbanken Skåne med en ränta på signeringsdatum på 3,82 %.

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	32 855	34 169
Förutbetalda intäkter	88 953	120 399
Upplupna revisionsarvoden	11 900	20 000
Upplupna driftskostnader	102 798	30 486
<b>Summa</b>	<b>236 506</b>	<b>205 054</b>

## Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

## **Underskrifter**

Ystad, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stina Södergren  
Styrelseordförande

Agneta Lailasdotter

Ingrid Persson

Anders Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
Faktor AB

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor