

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF TORNET 5

2022

Brf Tornet 5
Org nr 769624-2341

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

27

gule 1st
1

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 maj 2022 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Johan Sundqvist	Ordförande	2023
Gunilla Hedin	Ledamot	2023
Göran Ståldal	Ledamot	2023
Johan Hedin	Ledamot	2023
Anita Pederson	Suppleant	2023
Michael Horneman	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande efter stämman.

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Carin Arfs Eriksson.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp i arvode till styrelsen som beräknas på det vid utbetalningstillfället gällande prisbasbeloppet.

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 62:7 i Uppsala kommun med adresserna Torngatan 10, 12, 14 och 16. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 984 kvm. I fastigheten ingår källare med lägenhetsförråd. Föreningen disponerar 39 parkeringsplatser i garage. I fastigheten finns också städrum, barnvagns-/rullstolsförråd samt utrymme för källsortering av sopor.

Under räkenskapsåret har sex bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos RB Försäkring. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarnas lägenheter.

97

Juha BT

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2013. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt betalas för lokaler (garage) från året efter värdeåret.

Föreningen deltar i två samfällighetsföreningar. Torngatans samfällighetsförening som förvaltar GA14 och GA15 avseende körväg, anordning för avledande av dagvatten med brunnar, belysning, VA-ledningar samt Torngårdens samfällighetsförening som förvaltar GA17 avseende garage inkl. nedfart, cykelförråd, förgårdsmark med planteringar och gångytor, innergård exkl. uteplatser tillhörande bostäder.

Andelstal för anläggningarnas utförande och drift:

	GA14	GA15	GA17
Kvarngärdet 62:4 (Brf Tornet 1)	8	51	-
Kvarngärdet 62:5 (Brf Tornet 2)	10	61	-
Kvarngärdet 62:3 (Brf Tornet 3)	1	32	32
Kvarngärdet 62:6 (Brf Tornet 4)	1	-	51
Kvarngärdet 62:7 (Brf Tornet 5)	2	48	48
Summa	22	192	131

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende vattenledning i källare, inkl. rätt till åtkomst till förmån för fastigheten Kvarngärdet 62:3. I föreningens fastighet finns också upplåtet servitut avseende allmän gång- och cykeltrafik till förmån för fastigheten Kvarngärdet 1:22.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har avtal med Riksbyggen gällande teknisk förvaltning och lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ett av föreningens fastighetslån har omsatts till högre ränta och med tre års löptid.
- Ytterligare fyra laddplatser för el- och hybridbilar har installerats och driftsatts.
- Ventilationsfilter (inluft) inköpta och utdelade till samtliga lägenheter.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna 2023 med 7 %.

gure BT

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	3 454 812	3 339 746	3 285 750	3 193 918
Resultat efter finansiella poster	kr	-400 388	-190 625	-252 325	-64 453
Resultat exkl. avskrivningar	kr	931 181	1 138 461	1 065 872	1 231 177
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	38 562	38 885	39 216	39 490
Soliditet	%	74	74	74	73
Likviditet	%	112	106	89	115
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	654	635	635	635
Skuldsättning per kvm	kr	7 764	7 923	8 082	8 316
Genomsnittlig skuldränta	%	1,26	0,97	0,96	1,08
Fastighetens belåningsgrad	%	25	26	26	27
Energikostnad per kvm	kr	197	162	133	111
Räntekänslighet	%	15,0	15,7	16,1	16,5
Sparande per kvm	kr	192	226	233	254

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	80 013 000	38 157 000	1 383 418	-3 339 986	-190 625
Reservering till yttre fond			320 000	-320 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-190 625	190 625
Årets resultat					-400 388
Belopp vid årets utgång	80 013 000	38 157 000	1 703 418	-3 850 611	-400 388



g u h e J s t

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 850 611
Årets resultat	-400 388
	<hr/>
	-4 250 999

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	360 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-32 500
I ny räkning balanseras	-4 578 499
	<hr/>
	-4 250 999

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-400 388
Dispositioner	-327 500
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-727 888
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 030 918
---	-----------

47

*gube 1st
20*

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 454 812	3 339 746
Övriga rörelseintäkter		0	972
Summa rörelseintäkter		3 454 812	3 340 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 789 840	-1 618 581
Periodiskt underhåll	4	-32 500	0
Övriga externa kostnader	5	-115 219	-108 666
Arvoden och personalkostnader	6	-96 281	-89 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 331 569	-1 329 086
Summa rörelsekostnader		-3 365 409	-3 146 009
Rörelseresultat		89 403	194 709
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 408	3 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-493 199	-388 424
Summa finansiella poster		-489 791	-385 334
Resultat efter finansiella poster		-400 388	-190 625
Årets resultat		-400 388	-190 625
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-400 388	-190 625
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		32 500	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-360 000	-320 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-727 888	-510 625

97

gube 1st
n

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

153 631 931

154 916 495

Inventarier, verktyg och installationer

9

32 669

43 558

Summa materiella anläggningstillgångar

153 664 600

154 960 053

Summa anläggningstillgångar

153 664 600

154 960 053

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

60

60

Övriga fordringar

10

93 609

84 284

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

148 745

200 880

Klientmedel i SHB

1 603 941

1 425 215

Summa kortfristiga fordringar

1 846 355

1 710 439

Summa omsättningstillgångar

1 846 355

1 710 439

Summa tillgångar

155 510 955

156 670 492

20

gubel BT

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		118 170 000	118 170 000
Fond för yttre underhåll		1 703 418	1 383 418
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		119 873 418	119 553 418
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 850 611	-3 339 986
Årets resultat		-400 388	-190 625
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-4 250 999	-3 530 611
Summa eget kapital		115 622 419	116 022 807
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	24 700 786	26 959 601
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		24 700 786	26 959 601
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 337 609	12 878 794
Leverantörsskulder		160 785	217 028
Skatteskulder		2 386	1 216
Övriga skulder	13	1 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		685 770	591 046
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		15 187 750	13 688 084
 Summa eget kapital och skulder		 155 510 955	 156 670 492

9)

Jst
gube
/

Kassaflödesanalys

2022-01-01 **2021-01-01**
-2022-12-31 **-2021-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	89 403	194 709
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 331 569	1 329 086
Erhållen ränta	3 408	3 090
Erlagd ränta	-493 199	-388 424
	<u>931 181</u>	<u>1 138 461</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	42 811	-13 624
Ökning/minskning leverantörsskulder	-56 243	-24 333
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	97 094	50 029

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 014 843 **1 150 533**

Investeringsverksamheten

Investeringar, byggnad	-36 116	0
Investeringar, inventarier	0	-54 447

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-36 116 **-54 447**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-800 000	-800 000
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-800 000 **-800 000**

Årets kassaflöde

178 727 **296 086**

Likvida medel vid årets början

1 425 215 **1 129 130**

Likvida medel vid årets slut

1 603 941 **1 425 215**

9)

JST
gubbe A

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2113)
Laddstation	10 år	(t.o.m. år 2031)
Elmätare	10 år	(t.o.m. år 2029)
Laddstation	10 år	(t.o.m. år 2029)
Kamerasystem	5 år	(t.o.m. år 2025)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

95

gubbe JT
7

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 606 196	2 530 308
Bredband, telefoni, TV	131 904	130 032
Vattenavgifter	75 629	73 091
Hyror parkering	479 000	471 250
Elavgifter	157 033	130 895
*Övriga intäkter	6 925	5 392
Återförda reserveringar	0	-221
Brutto	3 456 687	3 340 747
Hyresförluster vakanser garage	-1 875	-1 000
Summa nettoomsättning	<u>3 454 812</u>	<u>3 339 747</u>

*Övriga intäkter avser intäkter för andrahandsuthyrning

Not 3 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	180 329	194 502
Reparationer, löpande underhåll	121 760	165 267
Elavgifter	592 105	393 271
Uppvärmning	248 889	281 183
Vatten och avlopp	151 758	140 168
Renhållning	94 899	71 163
Försäkringar	48 722	48 641
Avgift till gemensamhetsanläggning	174 955	168 000
Bredband, telefoni, TV	136 610	117 230
Övriga fastighetskostnader	3 784	6 986
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 030	32 170
Summa driftskostnader	<u>1 789 841</u>	<u>1 618 581</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Byte hissinredning	32 500	0
Summa periodiskt underhåll	<u>32 500</u>	<u>0</u>

gubbe JT
/a

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kommunikation	5 635	5 776
Revision	16 000	15 450
Föreningsmöten	800	3 200
Ekonomisk och administrativ förvaltning	74 125	70 415
Övriga förvaltningskostnader	7 579	7 250
Konsultarvoden	5 006	0
Övriga externa tjänster	6 074	6 576
Summa övriga externa kostnader	<u>115 219</u>	<u>108 667</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	72 450	72 450
Arvode övrigt	6 300	0
Sociala kostnader	17 531	17 226
Summa arvoden, personalkostnader	<u>96 281</u>	<u>89 676</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 362	3 036
Övriga ränteintäkter	46	54
Summa finansiella intäkter	<u>3 408</u>	<u>3 090</u>

99

*Jst
gubel
7e*

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	129 817 669	129 817 669
Omklassificering (laddplatser och gemensam el)	-45 134	0
Årets anskaffning (laddplatser)	81 250	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 853 785	129 817 669
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 439 174	-9 120 977
Årets avskrivningar	-1 320 680	-1 318 197
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 759 854	-10 439 174
Utgående planenligt värde	<u>118 093 931</u>	<u>119 378 495</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 538 000	35 538 000
Utgående planenligt värde	35 538 000	35 538 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>153 631 931</u>	<u>154 916 495</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 603 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	34 000 000
	<hr/>	<hr/>
	156 603 000	111 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	153 000 000	111 000 000
Lokaler	3 603 000	3 217 000
	<hr/>	<hr/>
	156 603 000	114 217 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 447	0
Årets anskaffningar	0	54 447
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 447	54 447
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 889	0
Årets avskrivningar	-10 889	-10 889
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 778	-10 889
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>32 669</u>	<u>43 558</u>

13
gule JST
✓

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	2	0
Övriga fordringar (Upplupen intäkt el och varmvatten)	93 607	84 284
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>93 609</u>	<u>84 284</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,88	2024-04-29	13 421 992
Stadshypotek	0,95	2023-04-29	13 537 609
Stadshypotek	2,65	2025-04-29	12 078 794
Summa skulder till kreditinstitut			39 038 395
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-800 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-13 537 609
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			24 700 786
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			35 038 395

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	46 960 000	46 960 000
Summa ställda säkerheter	<u>46 960 000</u>	<u>46 960 000</u>

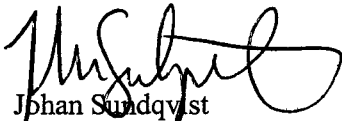
97

gubbe BT

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skulder till MBF	1 200	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 200</u>	<u>0</u>

Uppsala 2023-04-18


Johan Sundqvist
Ordförande



Johan Hedin

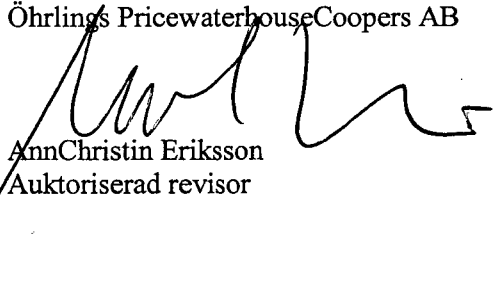

Gunilla Hedin



Göran Ståldal

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornet 5, org.nr 769624-2341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornet 5 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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 5 för år 2022 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 *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.

Västerås den 19 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann Christin Eriksson

Auktoriserad revisor