



# Årsredovisning

för

## Brf Tornet 2

769621-1080

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Tornet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 upplåtelse. 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.

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 februari 2010.

#### Föreningens fastighet

Föreningen har den 7 april 2010 förvärvat fastigheten Kvarngärdet 62:5 i Uppsala kommun. Lagfart erhöles den 27 januari 2011.

På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i 5-8 våningar med totalt 61 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 5 283 m<sup>2</sup> och två lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca. 273 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 59 parkeringsplatser varav 45 i garage, 10 biluppställningsplatser med eluttag för motorvärmare samt 4 mc-platser.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det barnvagnsförråd, städtrum, soprum och förråd. I fastigheten finns det även lägenhetsförråd i källarvåning.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning GA1 avseende körväg, anordning för avledning av dagvatten med brunnar och belysning. Va-ledningar och GA2 avseende vattenledning, anordning för avledning av dagvatten med brunnar, garage inklusive nedfart, soprum för uthyrningslokaler, cykelförråd, innegård exklusive uteplatser tillhörande bostäder samt eventuella andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

#### Väsentliga servitut

Servitut avseende utrymme för tio lägenhetsförråd i källaren i angränsande fastighet, Torngatan 24 och 32, till förmån för föreningens fastighet ska bildas, inkluderande rätt till åtkomst, dvs rätt att nyttja hiss, trappor och gångpassager.



Servitut avseende utrymme för vattenledning i källare till förmån för angränsande fastighet, inkluderande rätt till åtkomst dvs. rätt att nyttja hiss, trappor, gångpassager och lägenhetsförråd.  
Föreningens fastighet belastas av servitut för allmän gång- och cykeltrafik. Föreningens fastighet är belastad med ledningsrätt för starkströmskabel med rättighetsbeteckning 0380-94/15.1.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2011 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2011.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med ML Mark & Byggservice om teknisk förvaltning.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 14 april 2010. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 15 april 2010.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 591 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea och lokalarea i föreningens hus.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 15 maj 2019 haft följande sammansättning:

Tomas Xavier	Ledamot	Ordförande
Sten Larsson	Ledamot	
Mari-Ann Larsson	Ledamot	
Maris Rasul	Ledamot	
Lars Gustafsson	Ledamot	
Håkan Hjortsmark	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Niklas Feiff                      Ordinarie

Valberedning

Tomas Winqvist                  Sammankallande  
Lars Olov Urfjäll

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Underhåll:

Uppdatering av hemsidan  
Installation av ny värmepump  
Installation av laddstolpar till elfordon  
IMD-el infördes  
Uppdatering av nödljusarmaturer och nödutgångsskyltar  
Byte av belysning i trapphus  
OVK besiktning genomförd och godkänd  
Besiktning av lekplatsen godkänd  
Besiktning av gemensamhetsanläggning  
Brandsyn genomförd  
Service av motorvärmarruttag  
Filterbyte i samtliga lägenheter  
Årlig uppdatering av underhållsplan  
Radonmätning

Avtal:

Ren Jämt, Minol, Returpappercentralen, Berendsen  
Tilläggstjänst från Fastum gällande administrering av individuell debitering av hushållsel

Ekonomi:

Omsättning av lån

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 95 medlemmar. Under året har sex överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	4 230	3 618	3 860	3 842	3 842
Resultat efter finansiella poster	-331	-728	-616	-359	-340
Soliditet (%)	73	73	73	72	72
Årets resultat exkl avskr.	1 033	601	706	964	982
Fastighetslån/kvm	8 741	8 897	9 034	9 162	9 366
Årsavgifter/kvm, kr	591	591	591	591	591

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med föreningens totalyta.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	65 001 000	64 234 000	608 586	-1 009 723	-727 832	<b>128 106 031</b>
Avsättning till underhållsfond			166 680	-166 680		<b>0</b>
Nyttjande av underhållsfond			-145 275	145 275		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-727 832	727 832	<b>0</b>
Årets resultat					-331 132	<b>-331 132</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>65 001 000</b>	<b>64 234 000</b>	<b>629 991</b>	<b>-1 758 960</b>	<b>-331 132</b>	<b>127 774 899</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 758 960
årets förlust	-331 132
	<b>-2 090 092</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	490 000
i ny räkning överföres	-2 580 092
	<b>-2 090 092</b>

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

<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>			
Nettoomsättning	2	4 230 060	3 618 474
Övriga rörelseintäkter		102 728	89 036
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 332 788</b>	<b>3 707 510</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 092 747	-1 863 797
Övriga externa kostnader	4	-302 132	-289 011
Personalkostnader	5	-165 415	-202 083
Avskrivningar	6, 7, 8	-1 364 339	-1 328 641
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 924 633</b>	<b>-3 683 532</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>408 155</b>	<b>23 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		425	885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-739 712	-752 695
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-739 287</b>	<b>-751 810</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-331 132</b>	<b>-727 832</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-331 132</b>	<b>-727 832</b>

## Balansräkning

Not                      2019-12-31                      2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	173 642 892	174 965 097
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	321 315	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	45 047	57 918
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>174 009 254</b>	<b>175 023 015</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**174 009 254                      175 023 015**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	2 500
Fordringar hos entreprenör		5 000	5 000
Övriga fordringar	9	751 782	768 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	111 495	121 696
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>868 277</b>	<b>897 863</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		124 162	123 737
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>124 162</b>	<b>123 737</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>992 439</b>	<b>1 021 600</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**175 001 693                      176 044 615**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 235 000	129 235 000
Fond för yttre underhåll		629 991	608 586
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>129 864 991</b>	<b>129 843 586</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 758 960	-1 009 723
Årets resultat		-331 132	-727 832
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 090 092</b>	<b>-1 737 555</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>127 774 899</b>	<b>128 106 031</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	45 456 209	46 275 717
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 456 209</b>	<b>46 275 717</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	724 508	724 508
Förskott från kunder		700	0
Leverantörsskulder		181 350	129 204
Skatteskulder		198 856	188 865
Övriga skulder		13 465	12 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	651 706	607 965
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 770 585</b>	<b>1 662 867</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>175 001 693</b>	<b>176 044 615</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-331 132	-727 832
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 364 339	1 328 641
Förändring skatteskuld/fordran		9 991	40 748
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 043 198</b>	<b>641 557</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 500	-2 500
Förändring av kortfristiga fordringar		10 201	-3 975
Förändring av leverantörsskulder		52 147	-29 854
Förändring av kortfristiga skulder		45 580	193 790
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 153 625</b>	<b>799 018</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-350 578	-64 354
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-350 578</b>	<b>-64 354</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-819 508	-724 508
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-819 508</b>	<b>-724 508</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-16 461</b>	<b>10 156</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		892 397	882 241
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		875 936	892 397

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 124 188	3 124 188
Hyror lokaler	386 448	377 880
P-plats och garage	487 200	481 200
Kabel-TV och bredband	146 400	146 400
Debiterad fastighetsskatt	10 933	9 504
Elavgifter	74 891	0
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-520 698
	<b>4 230 060</b>	<b>3 618 474</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	110 245	129 950
Städkostnader	131 130	131 309
Hyra av entrémattor	10 189	6 818
Snöröjning/sandning	20 822	26 639
Serviceavtal	45 913	44 648
Systematiskt brandskyddsarbete	1 739	8 968
Hisskostnader	38 772	37 236
Besiktningkostnader	12 503	1 875
Gemensamhetsanläggning	10 953	0
Reparationer	432 488	198 139
Hissreparationer	33 061	55 496
Planerat underhåll	57 288	170 803
Fastighetsel	424 152	205 045
Uppvärmning	430 229	419 019
Vatten och avlopp	168 378	138 980
Avfallshantering	113 891	118 031
Försäkringskostnader	45 925	39 314
Bredband	0	91 877
Förbrukningsinventarier	0	34 336
Förbrukningsmaterial	5 068	5 314
	<b>2 092 746</b>	<b>1 863 797</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskatt	62 120	54 020
Fastighetsavgift	41 968	40 748
Telefoni	6 807	4 687
Bredband (föreningens eget)	5 196	6 622
Datorkommunikation	2 211	0
Hemsida	794	0
Porto	3 780	3 745
Föreningsgemensamma kostnader	23 080	14 541
Revisionsarvode	14 367	13 690
Ekonomisk förvaltning	109 884	109 395
Bankkostnader	2 000	2 000
Underhållsplan	11 266	24 636
Övriga poster	18 660	14 927
	<b>302 133</b>	<b>289 011</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	128 796	152 250
Övriga arvoden	0	5 000
Sociala avgifter	36 619	44 833
	<b>165 415</b>	<b>202 083</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	129 849 070	129 849 070
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>129 849 070</b>	<b>129 849 070</b>
Ingående avskrivningar	-6 883 973	-5 561 768
Årets avskrivningar	-1 322 205	-1 322 205
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 206 178</b>	<b>-6 883 973</b>
Redovisat värde mark	52 000 000	52 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>173 642 892</b>	<b>174 965 097</b>
Taxeringsvärden byggnader	101 400 000	85 851 000
Taxeringsvärden mark	48 812 000	33 551 000
	<b>150 212 000</b>	<b>119 402 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	64 354	
Inköp		64 354
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 354</b>	<b>64 354</b>
Ingående avskrivningar	-6 436	
Årets avskrivningar	-12 871	-6 436
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 307</b>	<b>-6 436</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 047</b>	<b>57 918</b>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019	2018
Inköp	350 578	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>350 578</b>	
Årets avskrivningar	-29 263	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 263</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>321 315</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9	8
Avräkningskonto förvaltare	751 774	768 659
	<b>751 783</b>	<b>768 667</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	34 444	28 703
Uppsala Vatten, vatten	0	12 269
Uppsala Vatten, avfall	0	5 376
Returpappercentralen	26 011	26 305
Ekonomisk förvaltning	29 592	28 056
Nyckeladministration	12 951	12 737
Serviceavtal hiss	8 497	8 250
	<b>111 495</b>	<b>121 696</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	1,68	2020-12-01	14 551 579	14 718 703
Handelsbanken	0,98	2024-12-30	14 878 574	15 353 574
Handelsbanken	1,36	2021-12-01	16 750 564	16 927 948
			<b>46 180 717</b>	<b>47 000 225</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			724 508	724 508

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	78 712	124 108
Styrelsearvoden	66 600	66 600
Sociala avgifter	20 926	20 926
Revision	14 000	13 000
Fastighetsel	56 025	10 233
Fjärrvärme	47 289	69 160
Övriga poster	18 869	34 421
Förutbetalda avgifter och hyror	349 285	269 517
	<b>651 706</b>	<b>607 965</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	52 740 000	52 740 000
	<b>52 740 000</b>	<b>52 740 000</b>

Uppsala 2020-05-04

  
Tomas Xavier


  
Mari-Ann Larsson

  
Maris Rasul

  
Sten Larsson

  
Lars Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05

  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Tornet 2

Org.nr 769621-1080

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornet 2 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tornet 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

2020-05-05



Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

