

Brf Tornet 5  
Org nr 769624-2341

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

*97*

*OR gabe  
K 35*

## 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 18 maj 2021 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Johan Sundqvist	Ordförande	2022
Gunilla Hedin	Ledamot	2022
Gudrun Robinson	Ledamot	2022
Göran Ståldal	Ledamot	2022
Johan Hedin	Suppleant	2022
Michael Horneman	Suppleant	2022

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 städtrum, barnvagns-/rullstolsförråd samt utrymme för källsortering av sopor.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

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

GR

g u h e  
15/11/21

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
<u>Kvarngärdet 62:7 (Brf Tornet 5)</u>	<u>2</u>	<u>48</u>	<u>48</u>
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

- Kameraövervakning har installerats i garaget, gemensamt med Brf Tornet 3 och 4.
- Ventilationsfilter (inluft) har köpts in och delats ut till samtliga lägenheter.
- Laddplatser för elbilar har driftsatts.
- En kompletterande stamspolning har utförts i berörda lägenheter.
- Radonmätning av fastigheten har genomförts, med resultat under gränsvärden.
- Ett nytt avtal har ingåtts med ML Mark och Fastighetsservice gällande förvaltning av den gemensamma trädgården
- Bredbandshastigheten har uppgraderats och ny hårdvara (router samt TV-box) har delats ut till samtliga lägenheter.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna 2022 med 3%.

97

BR  
gule  
BT

### Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	3 339 746	3 285 750	3 193 918	3 203 351
Resultat efter finansiella poster	kr	-190 625	-252 325	-64 453	-251 477
Resultat exkl. avskrivningar	kr	1 138 461	1 065 872	1 231 177	1 044 153
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	38 885	39 216	39 490	39 815
Soliditet	%	74	74	73	73
Likviditet	%	106	89	115	113
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	668	666	666	666
Låneskuld per totala kvm	kr	10 000	10 200	10 496	10 773
Genomsnittlig skuldränta	%	0,97	0,96	1,08	1,52
Fastighetens belåningsgrad	%	26	26	27	27
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	71	77	59	75

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	80 013 000	38 157 000	1 167 427	-2 871 670	-252 325
Reservering till yttre fond			320 000	-320 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-104 009	104 009	
Balansering av föregående års resultat				-252 325	252 325
Årets resultat					-190 625
Belopp vid årets utgång	80 013 000	38 157 000	1 383 418	-3 339 986	-190 625

97

OR guhe  
u JT

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 339 986
Årets resultat	-190 625
	<hr/>
	-3 530 611

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	320 000
I ny räkning balanseras	-3 850 611
	<hr/>
	-3 530 611

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-190 625
Dispositioner	-320 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-510 625

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 703 418

→

GR  
gubbe  
JST

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 339 746	3 285 750
Övriga rörelseintäkter		972	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 340 718</b>	<b>3 285 750</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 618 581	-1 524 855
Periodiskt underhåll	4	0	-104 009
Övriga externa kostnader	5	-108 666	-101 645
Arvoden och personalkostnader	6	-89 676	-87 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 329 086	-1 318 197
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 146 009</b>	<b>-3 136 240</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b><i>194 709</i></b>	<b><i>149 510</i></b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 090	3 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 424	-405 082
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-385 334</b>	<b>-401 835</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b><i>-190 625</i></b>	<b><i>-252 325</i></b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b><i>-190 625</i></b>	<b><i>-252 325</i></b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-190 625	-252 325
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	104 009
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-320 000	-320 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-510 625</b>	<b>-468 316</b>

OK gubbe  
BT

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	154 916 495	156 234 692
Inventarier, verktyg och installationer	9	43 558	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>154 960 053</u>	<u>156 234 692</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>154 960 053</b>	<b>156 234 692</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60	0
Övriga fordringar	10	84 284	115 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		200 880	156 192
Klientmedel i SHB		1 425 215	1 129 129
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 710 439</u>	<u>1 400 729</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 710 439</b>	<b>1 400 729</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>156 670 492</b>	<b>157 635 421</b>

27

AC  
BT guke  
2

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		118 170 000	118 170 000
Fond för yttre underhåll		1 383 418	1 167 427
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		119 553 418	119 337 427
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 339 986	-2 871 670
Årets resultat		-190 625	-252 325
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 530 611	-3 123 995
<b>Summa eget kapital</b>		<b>116 022 807</b>	<b>116 213 432</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	26 959 601	39 838 395
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 959 601</b>	<b>39 838 395</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 878 794	800 000
Leverantörsskulder		217 028	241 361
Skatteskulder		1 216	2 228
Övriga skulder	13	0	18 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		591 046	521 359
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 688 084</b>	<b>1 583 594</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>156 670 492</b>	<b>157 635 421</b>

97

OK  
H guke  
M



## 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)
Elmätare	10 år	(t.o.m. år 2029)
Laddstation	10 år	(t.o.m. år 2029)

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Årsavgiften omfattar årsavgift samt obligatoriskt tillägg för bredband, telefoni och TV. Varmvatten och hushållsel, som debiteras efter förbrukning, inkluderas inte.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

PR  
guhe  
JST

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 530 308	2 530 308
Bredband, telefoni, TV	130 032	124 416
Vattenavgifter	73 091	157 534
Hyror parkering	471 250	469 000
Elavgifter	130 895	25 062
*Övriga intäkter	5 392	2 580
Återförda reserveringar	-221	0
<b>Brutto</b>	<b>3 340 747</b>	<b>3 308 900</b>
Hysesförluster vakanser garage	-1 000	-23 150
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 339 747</u></b>	<b><u>3 285 750</u></b>

\*Övriga intäkter avser intäkter för andrahandsuthyrning

### Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	194 502	173 367
Reparationer, löpande underhåll	165 267	206 124
Elavgifter	393 271	216 871
Uppvärmning	281 183	308 035
Vatten och avlopp	140 168	145 069
Renhållning	71 163	89 219
Försäkringar	48 641	41 801
Avgift till gemensamhetsanläggning	168 000	170 750
Bredband, telefoni, TV	117 230	140 951
Övriga fastighetskostnader	6 986	498
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 170	32 170
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 618 581</u></b>	<b><u>1 524 855</u></b>

PR  
JST guhe  
m

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Målning	0	56 609
Stamspolning	0	47 400
	—	—
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>104 009</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Kontorsmaterial	0	2 593
Kommunikation	5 776	2 932
Porto	0	440
Revision	15 450	14 500
Föreningsmöten	3 200	2 200
Ekonomisk och administrativ förvaltning	70 415	67 589
Övriga förvaltningskostnader	7 250	3 403
Övriga externa tjänster	6 576	7 988
	—	—
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>108 667</u></b>	<b><u>101 645</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
* Arvode styrelse	72 450	74 100
Sociala kostnader	17 226	13 434
	—	—
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>89 676</u></b>	<b><u>87 534</u></b>

\*2700 kr för lite reserverat UB 2019 mot utbet, därav högre belopp 2020.

↗

62  
gube  
JST

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 036	3 234
Övriga ränteintäkter	54	13
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>3 090</u></b>	<b><u>3 247</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	129 817 669	129 592 000
Elmätare	0	120 044
Laddstation	0	105 625
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 817 669	129 817 669
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 120 977</b>	<b>-7 802 780</b>
Årets avskrivningar	-1 318 197	-1 318 197
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 439 174	-9 120 977
Utgående planenligt värde	<u>119 378 495</u>	<u>120 696 692</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 538 000	35 538 000
Utgående planenligt värde	35 538 000	35 538 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>154 916 495</u></b>	<b><u>156 234 692</u></b>

*PS*

*OR*  
*juhe*  
*1st*

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
	<u>111 000 000</u>	<u>111 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	111 000 000	111 000 000
Lokaler	3 217 000	3 217 000
	<u>114 217 000</u>	<u>114 217 000</u>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Årets anskaffningar	54 447	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 447	0
Årets avskrivningar	-10 889	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 889	0
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>43 558</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga fordringar	84 284	115 408
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>84 284</u></b>	<b><u>115 408</u></b>

BR  
gule  
15/12/21

**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	1,07	2022-05-31	12 878 794
Summa skulder till kreditinstitut			39 838 395
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			-12 078 794
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			26 959 601
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			35 838 395

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	46 960 000	46 960 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>46 960 000</b>	<b>46 960 000</b>


*gp*

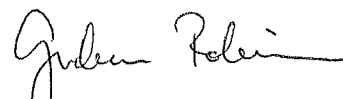
*GR  
gube  
JST  
h*

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	0	18 646
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>0</u>	<u>18 646</u>

Uppsala 2022-04-21

  
Johan Sundqvist  
Ordförande

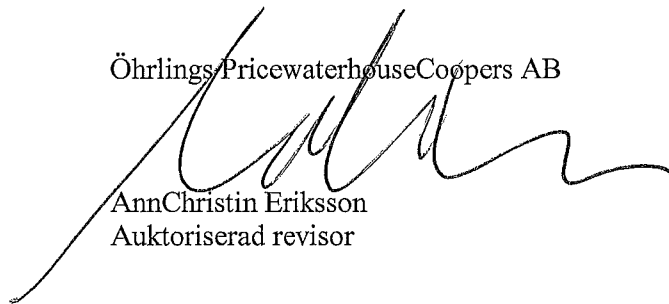
  
Gudrun Robinson

  
Gunilla Hedin

  
Göran Ståldal

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-25

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 2021.

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 2021 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.

#### 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 inhamtat är tillräckliga och andamålsenliga 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 bedomer 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 bedomningen 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 bedomer 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 handlingar 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 handlingar 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 handlingarna 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 2021 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 inhamtat är tillräckliga och andamålsenliga 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 bedomning 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 stallning 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 bedomning 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 provar 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.

Vasterås den 25 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ann Christin Eriksson

Auktoriserad revisor