



Årsredovisning

BRF TORNET 1
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769620-1479

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF TORNET 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor
om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 62:4 i Uppsala kommun. Fastigheten förvärvades den 2 september 2009 och lagfart erhöles den 22 december 2010. På fastigheten finns en byggnad, fem-sju våningar med 51 lägenheter. Gemensamma utrymmen i form av barnvagnsförråd, städtrum, soprum och förråd. Byggnaden har värdår 2011.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	8	18	15	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	38	9

Total bostadsarea: 4 465 m²
Total lokalarea: 251 m²

Årets taxeringsvärde 101 468 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 97 804 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för de lokaler som hyrs ut för kommersiell verksamhet.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Yta	Löptid t.o.m.
AL-SHAM Global Marketing Services	67 m ²	2017-12-31
Actic Sverige AB	180 m ²	2018-02-28
Q-Park	38 platser	2017-12-31

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice tom 15 juni 2016
ML Mark och Fastighetservice A	Fastighetsakötsel från 16 juni 2016
Prostäd	Lokalvård tom nov 2016
Ren Jämt AB	Lokalvård från dec 2016
KONE	Hisservice
Lås och säkerhetsservice	Lås och nycklar
Telia	Kabel-TV
NOA Lyftteknik	Garageportar

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i tre gemensamhetsanläggningar (GA), GA 14, GA 15 och GA 16.

GA 14 omfattar väg (återvändsgata som slutar mot Vattholmavägen) och belysning samt dagvattenledningar. GA 15 omfattar vattenledningar och spillvattenledningar. Dessa förvaltas i en samfällighetsförening, Torngatans samfällighetsförening. I styrelsen för samfällighetsföreningen har föreningen under året representerats av Gunnar W Ahlbin, ordinarie ledamot och kassör samt av Johanna Ohlsson som suppleant. GA 16 omfattar förgårdsmark, innergård samt garage, för denna anläggning tillämpas delägarförvaltning av Tornet 1 och 2.

Servitut/ledningsrätt

Servitut avseende utrymme för tio lägenhetsförråd i källare Torngatan 24 och 32 till förmån för angränsande fastighet har bildats. Fastigheten belastades av servitut för allmän gång- och cykeltrafik - detta servitut upphävdes i samband med förrättningen angående gemensamhetsanläggningar i början av 2014. Fastigheten är även belastad med ledningsrätt för starkströmkabel med rättighetsbetäckning 0380-94/15.1.

Efter den senaste stämman 2016-05-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Gunnar W Ahlbin	Ordförande	Stämman
Johanna Ohlsson	Sekreterare	Stämman
Karin Orebrand	Kassör	Stämman
Shamal Ghalandari,	Ledamot	Stämman
Magnus Hasselteg	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Johan Törnqvist	Stämman
Mathias Lööf	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman
------------------	----------------------	---------

Valberedning

Anders Ramsell	Stämman
Maria Westerberg	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av ordföranden och kassören i förening. Kvittering och uthämtande av rekommenderade försändelser görs av ordföranden och kassören var för sig.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens sammanträden

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden.

Byggnationer i området

Byggnationen av Torsträdgården startades under året vilket medför en del besvär för de boende i området men kommunikationen med JM om hur man på bästa sätt undviker störningar och problem sker regelbundet.

5-årsbesiktning

5-årsbesiktning har genomförts och en del åtgärder ska utföras genom JM men ej slutförts under året.

Gården

Beslutades under året att man tillsammans med Brf Tornet 2 göra en uppfräschning av gården med nya planteringar samt omplanering av "lektyr", grillplats och umgängesytor.

Filterbyte

Beslut om att föreningen bekostar och utför filterbyte i samtliga lägenheter.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 592 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 118 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast årsskiftet 2016 / 2017 och visar på ett underhållsbehov på ca 196 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret föreslås till 133 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 77% till 102%.

I resultatet ingår avskrivningar med 931 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 350 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret fem överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	3 718	3 673	3 701	3 608	3 446
Resultat efter finansiella poster	419	213	23	328	332
Årets resultat	419	213	160	328	332
Balansomslutning	146 372	146 916	148 248	148 831	149 260
Soliditet	72%	71%	70%	70%	70%
Likviditet	102%	77%	107%	95%	97%
Lån, kr/m ²	8 608	8 831	9 149	9 299	9 413

*Nettoomsättningen har justerats så att även övriga nettointäkter och vattenavgifter ingår i beräkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 539 000	54 996 000	437 220	482 332	212 713
Disposition enl. årsstämmobeslut				212 713	- 212 713
Reservering underhållsfond			133 950	- 133 950	
Ianspråktagande av underhållsfond			-	-	
Årets resultat					419 407
Vid årets slut	- 48 539 000	54 996 000	571 170	561 095	419 407

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	561 095
Årets resultat före fondförändring	419 407
Summa överskott	<u>980 502</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt stadgarna	-133 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>

Att balansera i ny räkning 847 502

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 552 201	3 499 542
Övriga rörelseintäkter	3	167 327	173 136
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 719 527	3 672 679
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 284 950	-1 040 372
Övriga externa kostnader	5	- 217 376	- 258 933
Personalkostnader	6	- 92 204	- 80 757
Av materiella anläggningstillgångar, byggnad		- 930 744	- 930 744
Summa rörelsekostnader		-2 525 274	-2 310 806
Rörelseresultat		1 194 253	1 361 872
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	226	1 639
Räntekostnader, fastighetslån		- 775 072	-1 150 798
Summa finansiella poster		- 774 846	-1 149 159
Resultat efter finansiella poster		419 407	212 713
Årets resultat		419 407	212 713

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	145 058 331	145 989 075
Summa materiella anläggningstillgångar		145 058 331	145 989 075
Summa anläggningstillgångar		145 058 331	145 989 075
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	- 1 300
Övriga fordringar	9	18 482	37 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	84 414	13 332
Summa kortfristiga fordringar		102 896	49 130
Kassa och bank			
Förvaltningskonto, Swedbank		1 210 331	877 878
Summa kassa och bank		1 210 331	877 878
Summa omsättningstillgångar		1 313 227	927 008
SUMMA TILLGÅNGAR		146 371 558	146 916 083

g

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 535 000	103 535 000
Underhållsfond		571 170	437 220
Summa bundet eget kapital		104 106 170	103 972 220
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		561 095	482 332
Årets resultat		419 407	212 713
Summa fritt eget kapital		980 502	695 045
Summa eget kapital		105 086 672	104 667 265
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	39 997 182	41 047 182
Summa långfristiga skulder		39 997 182	41 047 182
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	600 000	600 000
Leverantörsskulder		180 995	98 845
Skatteskulder		4 706	—
Övriga skulder	12	- 2 228	- 1 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	504 231	504 257
Summa kortfristiga skulder		1 287 704	1 201 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 371 558	146 916 083

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 645 048	2 645 048
Hyror, lokaler	303 474	303 226
Hyror, p-platser	514 546	466 639
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 600	- 915
Vattenavgifter	92 733	85 544
	<u>3 552 201</u>	<u>3 499 542</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	134 640	134 640
Fakturerade kostnader	30 580	31 536
Övriga sidointäkter	–	830
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1 387	6 131
Inkassointäkter	720	–
	<u>167 327</u>	<u>173 136</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	118 093	58 187
Självrisk	–	26 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	44 680	36 040
Vägavgifter, arrende	24 119	–
Försäkringspremier	32 647	20 936
Kabel- och digital-TV	129 356	127 369
Fastighetsskötsel	28 167	8 651
Trädgårdsskötsel	–	10 969
Systematiskt brandskyddsarbete	9 516	–
Städning gemensamma utrymmen	76 495	84 183
Obligatoriska besiktningar	19 026	38 646
Övriga utgifter, köpta tjänster	27 713	–
Snö- och halkbekämpning	18 457	12 750
Förbrukningsmateriel	36 329	8 243
Vatten	109 675	108 598
El	223 281	211 447
Uppvärmning	322 414	225 650
Sophantering och återvinning	64 983	62 304
	<u>1 284 950</u>	<u>1 040 372</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	9 042	8 815
Förvaltningsarvode	185 738	213 505
Resekostnader	–	19
IT-kostnader	3 449	64
Juridiska kostnader	665	225
Arvode, yrkesrevisorer	6 867	10 906
Möteskostnader	2 214	1 610
Övriga förvaltningskostnader	3 203	–
Representation	–	8 293
Kontorsmateriel	1 467	–
Telefon och porto	–	2 477
Köpta tjänster	–	11 654
Konsultarvoden	4 731	–
Övriga externa kostnader	–	1 365
	<u>217 376</u>	<u>258 933</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	74 383	66 750
Summa	<u>74 383</u>	<u>66 750</u>
Sociala kostnader	17 821	14 007
	<u>92 204</u>	<u>80 757</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 287
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	69	–
Övriga ränteintäkter	157	352
	<u>226</u>	<u>1 639</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	109 300 000	109 300 000
Mark	39 000 000	39 000 000
	<u>148 300 000</u>	<u>148 300 000</u>
Summa anskaffningsvärden	148 300 000	148 300 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 310 925	-1 380 181
	<u>-2 310 925</u>	<u>-1 380 181</u>
Årets avskrivning byggnader	- 930 744	- 930 744
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 241 669</u>	<u>-2 310 925</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>145 058 331</u>	<u>145 989 075</u>
Varav		
Byggnader	106 058 331	106 989 075
Mark	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	97 000 000	94 200 000
lokaler	4 468 000	3 604 000
Totall taxeringsvärde	<u>101 468 000</u>	<u>97 804 000</u>
varav byggnader	72 959 000	75 149 999

2016-12-31 2015-12-31

Not 9 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	-	3 934
Skattekonto	18 482	22 798
Andra kortfristiga fordringar	-	10 366
	18 482	37 098

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	2 795	1 903
Förutbetald vattenavgift	9 725	-
Förutbetald renhållning	5 119	735
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 419	10 694
Övriga förutbetalda driftkostnader	752	-
Övriga förutbetalda kostnader	43 604	-
	84 414	13 332

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	40 597 182	41 647 182
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 600 000	- 600 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	39 997 182	41 047 182

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB (PUBL 0,80%)		2016-04-30	14 115 834			
STADSHYPOTEK AB (PUBL 0,95%)		2019-04-30		14 382 500		14 115 834
STADSHYPOTEK AB (PUBL 0,95%)		2019-04-30		16 000 000		13 283 334
STADSHYPOTEK AB (PUBL 2,65%)		2018-04-30	13 798 014		600 000	13 198 014
STADSHYPOTEK AB (PUBL 4,44%)		2016-04-30	13 733 334		450 000	
			41 647 182	30 382 500	1 050 000	40 597 182

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 37 597 182 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Övriga skulder

Skuld för moms	- 2 228	- 4 569
Övriga kortfristiga låneskulder	-	3 103
	- 2 228	- 1 466

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	20 600	18 386
Upplupna räntekostnader	61 453	100 105
Upplupna elkostnader	24 529	24 036
Upplupna värmekostnader	39 177	31 763
Upplupna revisionsarvoden	7 500	7 788
Upplupna styrelsearvoden	66 450	58 517
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 451	5 339
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 119	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	266 952	258 323
	504 231	504 257


2016-12-31 2015-12-31

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	44 765 000	44 765 000
Summa ställda pantar	<u>44 765 000</u>	<u>44 765 000</u>

Uppsala 2017-04-02


Gunnar W Ahlbin


Johanna Ohlsson


Karin Örebrand


Shamal Ghalandari


Magnus Hasselteg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/4 -2017


Revisor Deloitte
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornet 1
organisationsnummer 769620-1479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornet 1 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tornet 1 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Östersund 18 april 2017

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdepåskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdepåskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF TORNET 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF TORNET 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

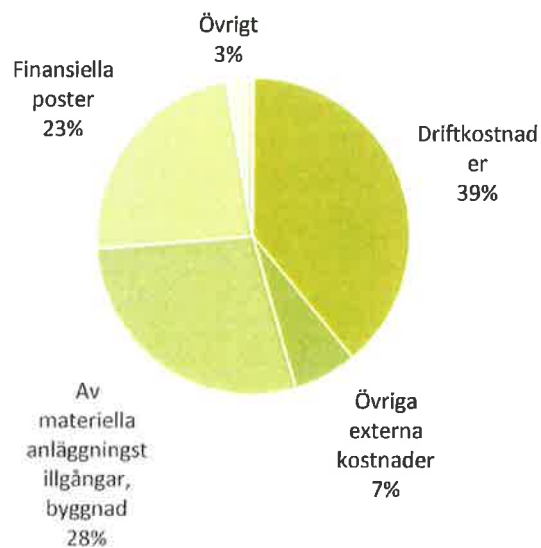
Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	1 284 950	1 040 372
Övriga externa kostnader	217 376	258 933
Personalkostnader	92 204	80 757
Av materiella anläggningstillgångar, byggnad	930 744	930 744
Finansiella poster	774 846	1 149 159
Summa kostnader	3 300 120	3 459 965



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	118 093	58 187
Självrisk	0	26 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	44 680	36 040
Vägavgifter, arrende	24 119	0
Försäkringspremier	32 647	20 936
Kabel- och digital-TV	129 356	127 369
Fastighetsskötsel	28 167	8 651
Trädgårdsskötsel	0	10 969
Systematiskt brandskyddsarbete	9 516	0
Städning gemensamma utrymmen	76 495	84 183
Obligatoriska besiktningar	19 026	38 646
Övriga utgifter, köpta tjänster	27 713	0
Snö- och halkbekämpning	18 457	12 750
Förbrukningsmateriel	36 329	8 243
Vatten	109 675	108 598
El	223 281	211 447
Uppvärmning	322 414	225 650
Sophantering och återvinning	64 983	62 304
Summa driftkostnader	1 284 950	1 040 372

