
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Tornet 1
Org nr: 769620-1479



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor



J

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tornet 1 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 931 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 139 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 247 m², vilket motsvarar 5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

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.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
5	8	18	15	5	51

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	38	9

Total bostadsarea 4 465 m²

Total lokalarea 251 m²

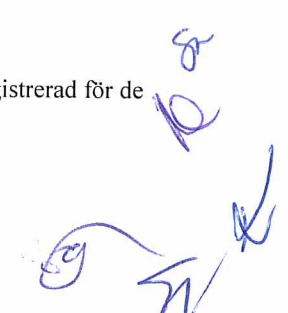
Årets taxeringsvärde 101 468 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 101 468 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
AL-SHAM Global Marketing Services	67 kvm	2020-12-31
Actic Sverige Ab	180 kvm	2021-02-01
Q-park	38 garageplatser	2018-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,45 % av föreningens nettoomsättning. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för de ytor som hyrs ut till kommersiell verksamhet, och det motsvarar ca 23 %.



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Tekniska förvaltning
ML Mark och Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Ren Jämt AB	Lokalvård
Uppsala Lyftservice	Hisservice
Certego	Lås och nycklar
Telia	Kabel-TV
NOA Lyftteknik	Garageportar
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten & Avfall
Returpappercentralen	Återvinning
Vattenfall Kundenservice AB	Fastighetsel & uppvärmning

Gemensamhetsanläggningar

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. 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.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 243 tkr och planerat underhåll för 100 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning av staket och utemöbler	53
OVK	47

Handwritten signature

Handwritten initials/signature

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Hasselteg	Ordförande	2019
Gustav Holmlund	Ledamot	2019
Oscar Danckwardt-Lillieström	Vice ordförande	Flyttat under 2018
Karin Orebrand	Kassör	2019
Shamal Ghalandari	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mathias Lööf	Suppleant	2019
Johanna Ohlsson	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
Deloitte AB	Auktoriserad revisor Stämman

Valberedning	Utsedd av
Anders Ramsell	Stämman
Charlotte Källman	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda möten. Informationen till medlemmar har till största del skett via e-post och föreningens hemsida. Som komplement har anslagstavlor använts.

Vid ordinarie och extra stämma i maj fastställdes nya stadgar för föreningen med de ändringar och tillägg som föranleds av de ändringar i Lagen om ekonomiska föreningar som beslutats av Riksdagen.

Bygget av Brf Tornträdgården fortsätter, omfattande pålningsarbeten har genomförts. Resultatet av besiktning före och efter arbetena har gjorts. En utvärdering av resultatet av besiktningarna håller på att göras i samarbete med angränsande bostadsrättsföreningar.

Målning och byte av murkna bräder i spaljéer vid uteplatser på innergården har utförts.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har genomförts. Styrelsen har ännu ej erhållit rapport om resultatet av kontrollen.

Arbetet med GDPR har påbörjats. En ledamot i styrelsen har deltagit i utbildning om GDPR. En information har lagts ut på föreningens hemsida. Kartläggning av föreningens leverantörer har påbörjats.

Styrelsen har beslutat om byte av ekonomisk förvaltare. Det blir SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum som tar över efter Riksbyggen.

Åverkan på entrédörrar och dörrar till garage och lägenhetsförråd har gjorts i samband med intrång och inbrottsförsök. Styrelsen har uppmanat till uppmärksamhet mot okända personer och försiktighet med att lämna ut portkod.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'S', 'K', and 'SBC'.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 592 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 518	3 458	3 718	3 673	3 701
Resultat efter finansiella poster	208	515	419	213	23
Soliditet %	73	72	72	71	70
Lån, kr/m ²	8 386	8 488	8 608	8 831	9 149

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

g

ML
SGW

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 996 000	48 539 000	704 170	847 502	514 959
Disposition enl. årsstämmobeslut				514 959	-514 959
Föregående års ianspråktagande av underhållsfond			-196 551	196 551	
Reservering underhållsfond			133 000	-133 000	
Årets resultat					208 498
Vid årets slut	54 996 000	48 539 000	640 619	1 426 012	208 498

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 426 012
Årets resultat	208 498
Summa	1 634 510

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfonden	-133 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	100 204
Att balansera i ny räkning	1 601 714

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

gr

M
Sy W K

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 518 365	3 492 157
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191 286	174 780
Summa rörelseintäkter		3 709 651	3 666 937
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 636 169	-1 486 656
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 759	-196 739
Personalkostnader	Not 6	-88 309	-80 116
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-930 873	-930 873
Summa rörelsekostnader		-2 867 110	-2 694 385
Rörelseresultat		842 541	972 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 382	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-638 425	-457 594
Summa finansiella poster		-634 043	-457 594
Resultat efter finansiella poster		208 498	514 959
Årets resultat		208 498	514 959

gn

*Me
Sg
K*

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	143 196 585	144 127 458
Summa materiella anläggningstillgångar		143 196 585	144 127 458
Summa anläggningstillgångar		143 196 585	144 127 458
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	6 540	6 222
Övriga fordringar	Not 12	25 120	34 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	109 507	75 746
Summa kortfristiga fordringar		141 167	116 570
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 475 404	1 954 065
Summa kassa och bank		2 475 404	1 954 065
Summa omsättningstillgångar		2 616 570	2 070 634
Summa tillgångar		145 813 155	146 198 092

g

M
S
K

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	103 535 000	103 535 000
Fond för yttre underhåll	640 619	704 170
Summa bundet eget kapital	104 175 619	104 239 170
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 426 012	847 502
Årets resultat	208 498	514 959
Summa fritt eget kapital	1 634 510	1 362 461
Summa eget kapital	105 810 129	105 601 631
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	38 947 182
Summa långfristiga skulder	38 947 182	39 397 182
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	600 000	600 000
Leverantörsskulder	83 923	88 655
Skatteskulder	Not 16	68 334
Övriga skulder	Not 17	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	305 588
Summa kortfristiga skulder	1 055 844	1 199 279
Summa eget kapital och skulder	145 813 155	146 198 092

gr

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

gr

ME
SOS
K

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 645 076	2 645 064
Hyror, lokaler	311 840	306 886
Hyror, p-platser (egna)	48 600	0
Hyror, p-platser (Q-park)	433 977	458 311
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-711
Vattenavgifter	78 872	82 606
Summa nettoomsättning	3 518 365	3 492 157

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	134 640	134 640
Övriga ersättningar	9 736	9 856
Fakturerade kostnader	31 463	30 217
Öresavrundning	10	6
Övriga rörelseintäkter	15 437	61
Summa övriga rörelseintäkter	191 286	174 780

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-100 204	-196 551
Reparationer	-243 180	-98 094
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 774	-78 213
Arrendeavgifter	-20 685	-27 580
Försäkringspremier	-50 123	-42 708
Kabel- och digital-TV	-129 622	-130 904
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 199	0
Serviceavtal	-19 420	0
Obligatoriska besiktningar	-37 458	-35 437
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-16 736
Snö- och halkbekämpning	-25 703	-10 126
Förbrukningsmaterial	-7 091	-4 994
Vatten	-114 646	-105 529
Fastighetsel	-176 176	-224 297
Uppvärmning	-360 634	-287 868
Sophantering och återvinning	-99 724	-63 125
Förvaltningsarvode drift	-167 530	-164 494
Summa driftkostnader	-1 636 169	-1 486 656

gr

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-161 091	-158 200
IT-kostnader	0	-840
Arvode, yrkesrevisorer	-16 695	-16 430
Övriga förvaltningskostnader	-9 898	-4 937
Kreditupplysningar	-1 970	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 545	-11 432
Telefon och porto	0	-3 676
Bankkostnader	-1 531	-775
Övriga externa kostnader	-11 030	0
Summa övriga externa kostnader	-211 759	-196 739

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-68 800	-60 750
Sociala kostnader	-19 509	-19 366
Summa personalkostnader	-88 309	-80 116

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-930 873	-930 873
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-930 873	-930 873

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 711	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	1 562	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 382	0

8

*12
Sg W K*

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-638 425	-457 594
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-638 425	-457 594

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	109 300 000	109 300 000
Mark	39 000 000	39 000 000
	148 300 000	148 300 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 300 000	148 300 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 172 542	-3 241 669
	- 4 172 542	- 3 241 669

Årets avskrivningar
Årets avskrivning byggnader

	-930 873	-930 873
	- 930 873	- 930 873
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 103 415	- 4 172 542

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	143 196 585	144 127 458
Byggnader	104 196 585	105 127 458
Mark	39 000 000	39 000 000

Taxeringsvärden

Byggnader	72 959 000	72 959 000
Mark	28 509 000	28 509 000
Total taxeringsvärde	101 468 000	101 468 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 590	6 222
Kundfordringar	950	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 540	6 222

gr
 hr
 seg
 k
 ro

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	12 483	13 548
Momsfordringar	9 416	6 024
Andra kortfristiga fordringar. Tornet 2	3 221	15 029
Summa övriga fordringar	25 120	34 602

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 227	3 629
Förutbetalda driftkostnader	10 815	10 037
Förutbetald vattenavgift	0	6 097
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 092	21 388
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 374	34 595
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 507	75 746

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel SBAB	2 004 272	500 000
Transaktionskonto i Swedbank	471 131	1 454 065
Summa kassa och bank	2 475 404	1 954 065

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	39 547 182	39 997 182
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	38 947 182	39 397 182

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2019-04-30	13 283 334,00	0,00	0,00	13 283 334,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2019-04-30	14 115 834,00	0,00	0,00	14 115 834,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2021-04-30	12 598 014,00	150 000,00	600 000,00	12 148 014,00
Summa			39 997 182,00	150 000,00	600 000,00	39 547 182,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 600 tkr årligen.

su

M
Sj
K

Not 16 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	156 987	122 893
Debiterad preliminärskatt	-88 653	-83 582
Summa skatteskulder	68 334	39 311

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	0	-2 645
Avräkning hyror och avgifter	0	720
Clearing	0	4 935
Summa övriga skulder	0	3 010

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 366	21 114
Upplupna räntekostnader	76 832	61 018
Upplupna driftskostnader	19 239	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 543	0
Upplupna elkostnader	18 864	15 489
Upplupna värmekostnader	47 605	40 703
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 500
Upplupna styrelsearvoden	68 000	67 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 580	19 872
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	58	226 407
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 588	468 303

Not 19 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	44 765 000	44 765 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


gr

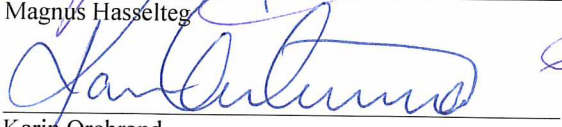
M
Sy
K
JW

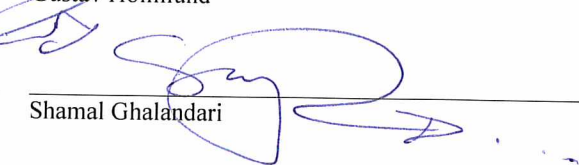
Styrelsens underskrifter

Uppsala 15/4-19
Ort och datum



Magnus Hasselteg


Gustav Holmlund


Karin Orebrand


Shamal Ghalandari

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-03


Deloitte AB
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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 revisors sed 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 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 Brf Tornet 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionssed 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.

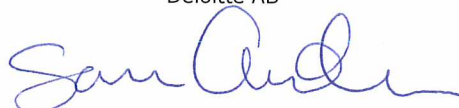
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Östersund den 3 maj 2019

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor