

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tornet 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är delägare i tre gemensamhetsanläggningar (GA), GA 14, GA 15, GA 16 omfattar väg (återvändningsgata som slutarmot Vattholmvägen) 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.

#### Styrelsen

Linus Andreas Lavefjord	Ordförande	
Alf Gustav Holmlund	Vice ordförande	Sekreterare
Karin Margareta Orebrand	Kassör	
Erik Thomas Gelin	Ledamot	
Hans Andreas Söderman	Ledamot	
Karin Johanna Ohlsson	Suppleant	
Klas Erik Ture Renström	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Sara Andersson

Ordinarie Extern

Deloitte

#### Valberedning

Lotta Källman

Anders Ramsell

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Del av kvarngärdet 1:7 och 1:19	2011	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

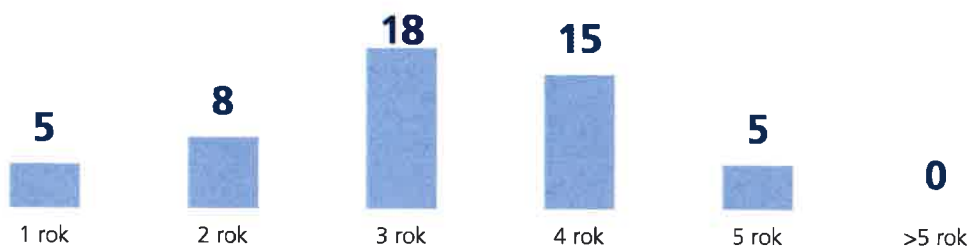
Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 472 m<sup>2</sup>, varav 4 465 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 007 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
AL SHAM Global Marketing services	67 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Actic Sverige AB	180 m <sup>2</sup>	2021-02-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
GA16- Förgårdsmark, innergård samt garage	Delägarförvaltning mellan Tornet 1 & 2.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2050.  
Underhållsplanen uppdaterades 2019-11-25.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stampsugning	2019	
Filterbyte i samtliga lägenheter	2019	
Målning slussar från garage	2019	
Målning soprum	2019	
Målning av staket och utemöbler	2018	
OVK	2018 - 2019	
Uppfräschning av gård	2017	gemensamt med Tornet 2
5-års besiktning	2016	
Filterbyte i samtliga lägenheter	2016	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Filterbyte samtliga lägenheter	2020	
Byte varmvattenmätare	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
ML Mark o Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel-Gård
Ren Jämt AB	Lokalvård
Uppsala Lyftservice	Hisservice
Certego	Lås o Nycklar
Telia	Kabel TV
NOA Lyftteknik	Garageportar
Uppsala Vatten o avfall	Vatten och avfall
Returpappercentralen	Återvinning
Vattenfall Kundservice AB	Fastighetsel och Uppvärmning

### Övrig information

Gällande samfällighet så har Tornet 1 i GA:14 8 andelar av 22 och i GA:15 51 andelar av 192

### Föreningens ekonomi

Beslut om att amortera 600 tkr extra tills vidare (totalt 1,2 milj/år)

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

**INBETALNINGAR**

Rörelseintäkter	3 691 193
Finansiella intäkter	6 957
Minskning kortfristiga fordringar	71 060
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	451 826
	<b>4 221 036</b>

**UTBETALNINGAR**

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 058 896
Finansiella kostnader	354 181
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	600 000
	<b>3 013 077</b>

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

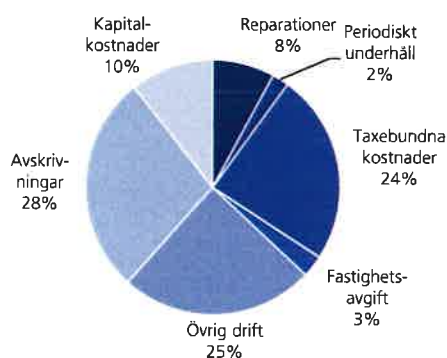
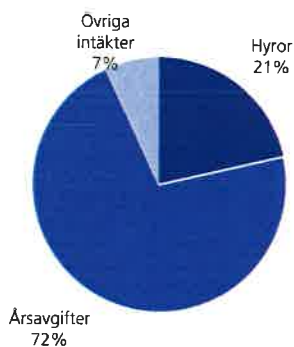
**3 683 363**

**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**1 207 959**

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

**Fördelning av intäkter och kostnader**



**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört filterbyte i samtliga lägenheter.  
Efterarbete/justeringar gällande OVK  
Målning av slussar i källarplan.  
Målning av Soprum  
Stampsplning har utförts i samtliga lägenheter/lokaler

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st  
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	592	592
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	357	310
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 723	8 857
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	32
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	66
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	65	117
Soliditet (%)	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	356	208
Nettoomsättning (tkr)	3 649	3 663

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 465 m<sup>2</sup> bostäder och 1 007 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	103 535 000	0	0	103 535 000
Fond för yttre underhåll	806 415	133 000	32 796	640 619
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>104 341 415</b>	<b>133 000</b>	<b>32 796</b>	<b>104 175 619</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 468 714	-133 000	175 702	1 426 012
Årets resultat	356 023	356 023	-208 498	208 498
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 824 737</b>	<b>223 023</b>	<b>-32 796</b>	<b>1 634 510</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>106 166 152</b>	<b>356 023</b>	<b>0</b>	<b>105 810 129</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	356 023
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 601 714
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-133 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 824 737</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

	<u>68 772</u>
	<b>1 893 509</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 649 468	3 662 751
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 725	46 900
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 691 193</b>	<b>3 709 651</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 860 640	-1 645 204
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 152	-202 724
Personalkostnader	Not 6	-123 104	-88 309
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-929 050	-930 873
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 987 946</b>	<b>-2 867 110</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>703 247</b>	<b>842 541</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 957	4 272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 181	-638 315
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-347 224</b>	<b>-634 043</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>356 023</b>	<b>208 498</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>356 023</b>	<b>208 498</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	142 267 535	143 196 585
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>142 267 535</b>	<b>143 196 585</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>142 267 535</b>	<b>143 196 585</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	16 457	6 540
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 725 857	25 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	0	109 507
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 742 314</b>	<b>141 167</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 011 155	2 475 404
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 011 155</b>	<b>2 475 404</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 753 469</b>	<b>2 616 570</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>146 021 005</b>	<b>145 813 155</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		103 535 000	103 535 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	806 415	640 619
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>104 341 415</b>	<b>104 175 619</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 468 714	1 426 012
Årets resultat		356 023	208 498
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 824 737</b>	<b>1 634 510</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>106 166 152</b>	<b>105 810 129</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 347 182	38 947 182
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 347 182</b>	<b>38 947 182</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	600 000	600 000
Leverantörsskulder		338 151	83 923
Skatteskulder		41 321	68 334
Övriga skulder		16 752	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	511 447	303 588
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 507 670</b>	<b>1 055 844</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>146 021 005</b>	<b>145 813 155</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 645 048	2 645 076
Hyror lokaler momspliktiga	359 386	311 840
Hyror garage/parkering	384 180	433 977
Hyror parkering	48 600	48 600
Kabel-TV intäkter	134 640	134 640
Vattenintäkter	0	75 750
Vattenintäkter moms	0	3 122
Varmvattenintäkter	77 602	0
Överlåtelse	0	5 690
Pantsättning	0	4 046
Öresutjämning	12	10
	<b>3 649 468</b>	<b>3 662 751</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	41 503	30 383
Övriga intäkter	222	16 517
	<b>41 725</b>	<b>46 900</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	106 705	0
	Fastighetsskötsel beställning	12 504	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	52 089	45 540
	Fastighetsskötsel gård beställning	690	435
	Snöröjning/sandning	17 412	25 703
	Städning entreprenad	122 021	114 511
	Städning enligt beställning	0	7 044
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 687	0
	Hissbesiktning	13 773	36 596
	Gård	1 651	0
	Serviceavtal	51 844	19 420
	Förbrukningsmateriel	9 183	7 091
	Teleport/hissanläggning	7 040	0
	Brandskydd	0	5 199
		<b>405 599</b>	<b>261 538</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	21 330
	Gemensamma utrymmen	0	16 350
	Entré/trapphus	2 965	0
	Lås	8 513	0
	VVS	69 458	11 029
	Värmeanläggning/undercentral	77 759	14 773
	Ventilation	61 792	91 913
	Elinstallationer	15 103	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 129	0
	Hiss	12 188	54 866
	Huskropp utvändigt	0	19 458
	Mark/gård/utemiljö	0	13 460
	Garage/parkering	610	0
		<b>263 515</b>	<b>243 180</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	68 772	0
	Gemensamma utrymmen	0	18 281
	Ventilation	0	47 469
	Mark/gård/utemiljö	0	34 455
		<b>68 772</b>	<b>100 204</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	237 789	176 176
	Värme	284 441	360 634
	Vatten	143 954	114 646
	Sophämtning/renhållning	142 627	99 724
	Grovsopor	2 977	0
		<b>811 788</b>	<b>751 181</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	112 763	50 123
	Samfällighetsavgift	-18 783	20 685
	Bredband	126 489	129 622
	Övriga fastighetskostnader	0	9 898
		<b>220 468</b>	<b>210 327</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>90 498</b>	<b>78 774</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 860 640</b>	<b>1 645 204</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 525	0
	Tele- och datakommunikation	2 000	0
	Inkassering avgift/hyra	1 066	1 970
	Revisionsarvode extern revisor	1 435	16 695
	Föreningskostnader	2 756	0
	Styrelseomkostnader	2 550	0
	Fritids- och trivselkostnader	389	0
	Förvaltningsarvode	50 264	161 091
	Förvaltningsarvoden övriga	7 331	0
	Administration	5 835	11 076
	Konsultarvode	0	862
	Övriga driftskostnader	0	11 030
		<b>75 152</b>	<b>202 724</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	96 600	68 800
	Sociala kostnader	26 504	19 509
		<b>123 104</b>	<b>88 309</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	929 050	930 873
		<b>929 050</b>	<b>930 873</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	148 300 000	148 300 000
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>148 300 000</b>	<b>148 300 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 103 415	4 172 542
	Årets avskrivningar enligt plan	-929 050	-930 873
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 032 465</b>	<b>-5 103 415</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>142 267 535</b>	<b>143 196 585</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	39 000 000	39 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	85 791 000	85 791 000
	Taxeringsvärde mark	40 750 000	40 750 000
		<b>126 541 000</b>	<b>126 541 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	121 000 000	121 000 000
	Lokaler	5 541 000	5 541 000
		<b>126 541 000</b>	<b>126 541 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	385	12 483
	Momsavräkning	0	9 416
	Klientmedel hos SBC	1 672 207	0
	Fordringar	53 265	3 221
		<b>1 725 857</b>	<b>25 120</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	0	4 227
	Kabel-TV	0	23 092
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	71 374
	Förutbetalda driftkostnader	0	10 815
		<b>0</b>	<b>109 507</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	640 619	704 170
	Reservering enligt stadgar	133 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	133 000	133 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 204	-196 551
	<b>Vid årets slut</b>	<b>806 415</b>	<b>640 619</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,000 %	11 548 014	12 148 014	2021-04-30
Handelsbanken	0,990 %	14 115 834	14 115 834	2024-04-30
Handelsbanken	0,990 %	13 283 334	13 283 334	2024-04-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>38 947 182</b>	<b>39 547 182</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-600 000	
		<b>38 347 182</b>	<b>38 947 182</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 947 182 kr. (600 000 x 5 år)

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	44 765 000	44 765 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	El	0	18 864
	Värme	0	47 605
	Extern revisor	0	16 500
	Arvoden	96 350	68 000
	Sociala avgifter	30 273	21 366
	Ränta	43 873	76 832
	Avgifter och hyror	340 951	58
	Upplupna driftskostnader	0	19 239
	Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	27 580
	Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 543
		<b>511 447</b>	<b>303 587</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutförande av OVK  
Byte varmvattenmätare till samtliga lägenheter/lokaler

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 27/4 2020



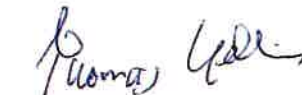
Linus Andreas Lavefjord  
Ordförande



Alf Gustav Holmlund  
Vice ordförande



Karin Margareta Orebrand  
Kassör



Erik Thomas Gelin  
Ledamot



Hans Andreas Söderman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/5 - 2020



Deloitte AB  
Sara Andersson  
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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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.

Ostersund den 27 maj 2020

Deloitte AB

  
Sara Andersson  
Auktoriserad revisor