

**Brf Tornet 4**  
**Org nr 769622-7060**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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

## 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 ska 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 sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Klas Säve-Söderbergh	Ordförande	2024
Thomas Lövgren	Ledamot	2024
Carl Johnsson	Ledamot	2024
Mikael Nyström	Ledamot	2025
Margareta Hedlund Ärlebrand	Ledamot	2025
Ann-Charlotte Jansson	Suppleant	2024
Anita Andersson	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte efter stämman.

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Ernst & Young AB.

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.  
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Mats Ericsson.

Föreningsstämman reserverade 60 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 62:6 i Uppsala kommun med adresserna Torngatan 2, 18, 20 och 22. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 51 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 155 kvm samt källare och garage under mark. Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser i garage, total yta 1 068 kvm.

I fastigheten finns städtrum, barnvagns- och rullstolsförråd samt fastighetsförråd. I fastigheten finns också utrymme för källsortering av sopor.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2051.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar även kollektivt bostadsrättstillägg för föreningsmedlemmarnas bostadsrätter.

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2011. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter betalas halv skatt i fem år. Från och med år 2022 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
Kvarngärdet 62:7 (Brf Tornet 5)	2	48	48
Summa	22	192	131

Föreningen har avtal med MBF gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Föreningen har avtal med Riksbyggen gällande teknisk förvaltning samt lokalvård.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 8,5 procent från den 1 januari 2024.  
Ett av föreningens lån omsattes den från den 1 mars 2023 till 3,56% ränta och fem års bindningstid.

## Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	3 721 983	3 432 278	3 344 049	3 367 501
Resultat efter finansiella poster	kr	-293 965	-381 465	-220 581	-209 646
Soliditet	%	80	79	79	78
Likviditet	%	106	95	84	82
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	707	642	624	624
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	770			
Skuldsättning per kvm	kr	5 723	5 884	6 045	6 207
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 194	7 396	7 599	7 802
Energikostnad per kvm	kr	123	134	124	106
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,2	11,5	12,2	12,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	9,3			
Sparande per kvm	kr	187	190	209	210
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,83			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnad för hushållselingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkt för elstöd.

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året (se kassaflödesanalysen). Styrelsen arbetar även med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Utifrån ovanstående beskrivningar har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se väsentliga händelser) och framtida avgiftshöjningarna heller inte uteslutas.

### 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	40 047 000	2 039 784	-2 494 624	-381 465
Reservering till yttre fond			358 000	-358 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-54 375	54 375	
Balansering av föregående års resultat				-381 465	381 465
Årets resultat					<u>-293 965</u>
Belopp vid årets utgång	80 013 000	40 047 000	2 343 409	-3 179 714	-293 965

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 179 714
Årets resultat	-293 965
	<hr/>
	-3 473 679

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	358 000
I ny räkning balanseras	-3 831 679
	<hr/>
	-3 473 679

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-293 965
Dispositioner	-358 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-651 965

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 701 409
---	-----------

Brf Tornet 4 769622-7060			6(15)
<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
		1,2	
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	3 721 983	3 432 278
Övriga rörelseintäkter		51 518	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 773 501</b>	<b>3 432 278</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 938 261	-1 823 826
Periodiskt underhåll	5	0	-54 375
Övriga externa kostnader	6	-158 733	-130 623
Arvoden och personalkostnader	7	-72 965	-72 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 321 322	-1 321 322
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 491 281</b>	<b>-3 402 952</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>282 220</b>	<b>29 326</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	19 086	10 589
Räntekostnader		-595 271	-421 380
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-576 185</b>	<b>-410 791</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-293 965</b>	<b>-381 465</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-293 965</b>	<b>-381 465</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-293 965	-381 465
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	54 375
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-358 000	-358 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-651 965</b>	<b>-685 090</b>

Brf Tornet 4 769622-7060			7(15)
<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
		1,2	
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	147 871 475	149 192 797
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>147 871 475</u>	<u>149 192 797</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>147 871 475</b>	<b>149 192 797</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	19 711	17 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		235 813	190 856
Klientmedel i SHB		1 535 130	1 237 827
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 790 654</u>	<u>1 446 589</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 790 654</b>	<b>1 446 589</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>149 662 129</b>	<b>150 639 386</b>

Brf Tornet 4			8(15)
769622-7060			
<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		120 060 000	120 060 000
Fond för yttre underhåll		2 343 409	2 039 784
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>122 403 409</u>	<u>122 099 784</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 179 714	-2 494 624
Årets resultat		-293 965	-381 465
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 473 679</u>	<u>-2 876 089</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>118 929 730</b>	<b>119 223 695</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	18 330 064	19 089 736
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 330 064</b>	<b>19 089 736</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	11 559 832	11 641 161
Leverantörsskulder		216 973	132 500
Skatteskulder		9 894	16 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		615 636	536 010
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 402 335</b>	<b>12 325 955</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>149 662 129</b>	<b>150 639 386</b>



**Kassaflödesanalys**

**2023-01-01**      **2022-01-01**  
**-2023-12-31**      **-2022-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster      282 220      29 327  
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm  
Avskrivningar      1 321 322      1 321 322

Erhållen ränta      19 087      2 413  
Erhållna utdelningar      0      8 176  
Erlagd ränta      -595 271      -421 380

**1 027 358**      **939 858**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar      -46 762      49 205  
Ökning/minskning leverantörsskulder      84 473      -189 537  
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder      73 236      6 977

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**      **1 138 305**      **806 503**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar      0      90 000

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**      **0**      **90 000**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld      -841 001      -844 004

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**      **-841 001**      **-844 004**

**Årets kassaflöde**

Likvida medel vid årets början      1 237 827      1 185 328

**Likvida medel vid årets slut**      **1 535 130**      **1 237 827**

## 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 2112)
Porttelefoni	10 år	(t.o.m. år 2029)
Laddboxar	10 år	(t.o.m. år 2029)
Armaturer	20 år	(t.o.m. år 2039)
Kamerasystem	10 år	(t.o.m. år 2030)
Laddstationer	10 år	(t.o.m. år 2031)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 935 644	2 668 812
Bredband/fiber/tv	220 932	220 932
Vattenavgifter	44 570	44 624
Hyror parkering	497 600	491 600
Elavgifter (laddstationer)	10 002	0
Övriga hyresintäkter (förråd)	3 400	2 400
Övrig momspliktig intäkt	0	1 810
Övriga intäkter	9 836	2 100
Brutto	<u>3 721 984</u>	<u>3 432 278</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 721 984</u></b>	<b><u>3 432 278</u></b>

I årsavgiften ingår hushållsvärme, hushållsvatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar. Årsavgiften för hushållsvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering). Årsavgiften för kabel-tv/bredband debiteras per lägenhet. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	210 532	177 484
Reparationer, löpande underhåll	360 811	264 173
Elavgifter	163 569	278 301
Uppvärmning	332 371	274 673
Vatten och avlopp	143 891	145 889
Renhållning	113 843	110 013
Försäkringar	57 262	53 516
Avgift till gemensamhetsanläggning	218 270	181 280
Bredband/fiber/tv	216 584	224 068
Övriga fastighetskostnader	3 130	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	117 999	114 429
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 938 262</u></b>	<b><u>1 823 826</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Montering av linjeskapare hiss	0	54 375
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>54 375</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Hyra av lokal	1 000	0
Kommunikation	15 352	7 876
Revision	26 250	16 600
Föreningsmöten	111	1 500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	78 820	77 765
Övriga förvaltningskostnader	18 989	8 373
Konsultarvoden	4 931	5 569
Övriga externa tjänster	7 190	6 939
Medlems- och föreningsavgifter	6 090	6 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>158 733</u></b>	<b><u>130 622</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	60 000	60 000
Sociala kostnader	12 965	12 806
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>72 965</u></b>	<b><u>72 806</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	19 030	2 388
Övriga ränteintäkter	57	25
Återbäring Länsförsäkringar	0	8 176
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>19 087</u></b>	<b><u>10 589</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 539 094	125 448 019
Omklassificering (laddstationer år 2022)	0	91 075
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 539 094	125 539 094
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 589 297	-10 267 975
Årets avskrivningar	-1 321 322	-1 321 322
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 910 619	-11 589 297
Utgående planenligt värde	<u>112 628 475</u>	<u>113 949 797</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 243 000	35 243 000
Utgående planenligt värde	35 243 000	35 243 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>147 871 475</u></b>	<b><u>149 192 797</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	105 696 000	105 696 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
	<hr/>	<hr/>
	154 696 000	154 696 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	151 000 000	151 000 000
Lokaler	3 696 000	3 696 000
	<hr/>	<hr/>
	154 696 000	154 696 000

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	19	10
Övriga fordringar, vattenavräkning	19 692	17 896
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>19 711</u></b>	<b><u>17 906</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,01	2025-01-30	8 169 904
Stadshypotek	1,44	2024-03-01	10 919 832
Stadshypotek	3,56	2028-03-01	10 800 160
Summa skulder till kreditinstitut			29 889 896
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-840 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-10 719 832
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			18 330 064
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			25 689 896

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	39 940 000	39 940 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>39 940 000</b>	<b>39 940 000</b>

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Klas Säve-Söderbergh  
Ordförande

Thomas Lövgren

Carl Johnsson

Mikael Nyström

Margareta Hedlund Ärlebrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## KLAS SÄVE-SÖDERBERGH Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Klas Rangvald Säve-Söderbergh

Klas Säve-Söderbergh

2024-04-09 08:29:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 104.28.31.63

## MIKAEL NYSTRÖM Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL NYSTRÖM

Mikael Nyström

2024-04-10 08:42:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.227.91.38

## THOMAS LÖVGREN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS FOLKE LÖVGREN

Thomas Lövgren

2024-04-13 17:26:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 95.193.187.157

## CARL JOHNSON Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL JOHNSON

Carl Johnson

2024-04-10 15:09:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.66.134.111

## MARGARETA HEDLUND ÄRLEBRAND Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARGARETA HEDLUND ÄRLEBRAND

Margareta Hedlund Ärlebrand

2024-04-10 04:51:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.66.134.126



**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-04-15 18:26:01 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.115

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornet 4, org.nr: 769622-7060

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornet 4 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen

#### 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 att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Tornet 4 för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### Revisorers 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**JOHAN MALMQVIST** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-15 18:25:48 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.115