

Brf Tornet 4
Org nr 769622-7060

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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 bostadsrätthavare. 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 2022-05-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Klas Säve-Söderbergh	Ordförande	2023
Thomas Lövgren	Ledamot	2024
Carl Johnsson	Ledamot	2024
Mikael Nyström	Ledamot	2023
Margareta Hedlund Ärlebrand	Ledamot	2023
Peter Hällström	Suppleant	2023
Anita Andersson	Suppleant	2023

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

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

Under räkenskapsåret har sex 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 har beslutat att höja avgifterna med 10% för år 2023.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	3 432 278	3 344 049	3 367 501	3 275 334
Resultat efter finansiella poster	kr	-381 465	-220 581	-209 646	-314 355
Soliditet	%	79	79	78	78
Likviditet	%	95	84	82	107
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	642	624	624	624
Skuldsättning per kvm	kr	5 884	6 045	6 207	6 369
Energikostnad per kvm	kr	134	124	106	108
Räntekänslighet	%	11,5	12,2	12,5	12,8
Sparande per kvm	kr	190	209	210	189

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	80 013 000	40 047 000	1 699 784	-1 934 043	-220 581
Reservering till yttre fond			340 000	-340 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-220 581	220 581
Årets resultat					-381 465
Belopp vid årets utgång	80 013 000	40 047 000	2 039 784	-2 494 624	-381 465

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 494 624
Årets resultat	-381 465
	<hr/>
	-2 876 089

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	358 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-54 375
I ny räkning balanseras	-3 179 714
	<hr/>
	-2 876 089

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-381 465
Dispositioner	-303 625
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-685 090

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 343 409
-------------------------------------------------------	-----------

Resultaträkning

Not 2022-01-01
-2022-12-31 2021-01-01
-2021-12-31

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning 2 3 432 278 3 344 049

Summa rörelseintäkter

3 432 278 3 344 049

Rörelsekostnader

Driftskostnader 3 -1 823 826 -1 628 170

Periodiskt underhåll 4 -54 375 0

Övriga externa kostnader 5 -130 623 -120 866

Arvoden och personalkostnader 6 -72 806 -74 079

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -1 321 322 -1 312 214

Summa rörelsekostnader

-3 402 952 -3 135 329

Rörelseresultat

29 326 208 720

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter 7 10 589 2 734

Räntekostnader -421 380 -432 035

Summa finansiella poster

-410 791 -429 301

Resultat efter finansiella poster

-381 465 -220 581

Årets resultat

-381 465 -220 581

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen -381 465 -220 581

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll 54 375 0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll -358 000 -340 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-685 090 -560 581

Brf Tornet 4 769622-7060			6(14)
Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	149 192 797	150 423 044
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	181 075
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>149 192 797</u>	<u>150 604 119</u>
Summa anläggningstillgångar		149 192 797	150 604 119
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	17 906	20 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		190 856	237 917
Klientmedel i SHB		1 237 827	1 185 328
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 446 589</u>	<u>1 443 295</u>
Summa omsättningstillgångar		1 446 589	1 443 295
Summa tillgångar		150 639 386	152 047 414

Brf Tornet 4 769622-7060			7(14)
Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		120 060 000	120 060 000
Fond för yttre underhåll		2 039 784	1 699 784
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		122 099 784	121 759 784
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 494 624	-1 934 043
Årets resultat		-381 465	-220 581
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 876 089	-2 154 624
Summa eget kapital		119 223 695	119 605 160
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	19 089 736	30 730 897
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		19 089 736	30 730 897
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	11 641 161	844 004
Leverantörsskulder		132 500	322 037
Skatteskulder		16 284	4 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		536 010	540 664
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		12 325 955	1 711 357
 Summa eget kapital och skulder		 150 639 386	 152 047 414

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 balansomslutning.

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 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.

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

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 668 812	2 591 184
Bredband, telefoni, TV	220 932	220 932
Vattenavgifter	44 624	42 070
Hyror parkering	491 600	486 400
Övriga hyresintäkter förråd	2 400	400
Övrig momspliktig intäkt	1 810	0
Övriga intäkter	2 100	2 863
Brutto	3 432 278	3 343 849
Övriga vakanser hyresförluster	0	200
Summa nettoomsättning	<u>3 432 278</u>	<u>3 344 049</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetskötsel	177 484	183 558
Reparationer, löpande underhåll	264 173	182 236
Elavgifter	278 301	196 977
Uppvärmning	274 673	304 974
Vatten och avlopp	145 889	147 950
Renhållning	110 013	86 800
Försäkringar	53 516	50 602
Avgift till gemensamhetsanläggning	181 280	178 500
Bredband, telefoni, TV	224 068	220 484
Övriga fastighetskostnader	0	5 911
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	114 429	70 179
Summa driftskostnader	<u>1 823 826</u>	<u>1 628 171</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Montering av linjeskapare hiss	54 375	0
Summa periodiskt underhåll	<u>54 375</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Kontorsmaterial	0	29
Kommunikation	7 876	12 744
Porto	0	325
Revision	16 600	15 400
Föreningsmöten	1 500	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	77 765	73 875
Övriga förvaltningskostnader	8 373	7 254
Konsultarvoden	5 569	4 300
Övriga externa tjänster	6 939	6 939
Medlems- och föreningsavgifter	6 000	0
Summa övriga externa kostnader	<u>130 622</u>	<u>120 866</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	60 000	60 000
Sociala kostnader	12 806	14 079
Summa arvoden, personalkostnader	<u>72 806</u>	<u>74 079</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 388	2 734
Övriga ränteintäkter	25	0
Återbäring Länsförsäkringar	8 176	0
Summa finansiella intäkter	<u>10 589</u>	<u>2 734</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 448 019	125 390 169
Omklassificering (laddstationer år 2022)	91 075	57 850
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 539 094	125 448 019
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 267 975	-8 955 761
Årets avskrivningar	-1 321 322	-1 312 214
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 589 297	-10 267 975
Utgående planenligt värde	<u>113 949 797</u>	<u>115 180 044</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 243 000	35 243 000
Utgående planenligt värde	35 243 000	35 243 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>149 192 797</u>	<u>150 423 044</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 696 000	78 300 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	36 000 000
	<hr/>	<hr/>
	154 696 000	114 300 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	151 000 000	111 000 000
Lokaler	3 696 000	3 300 000
	<hr/>	<hr/>
	154 696 000	114 300 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	181 075	0
- Inköp (laddstationer)	0	181 075
- Bidrag Naturvårdsverket	-90 000	0
- Omklassificeringar m m	-91 075	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	181 075
	-	<hr/>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>181 075</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	10	9
Övriga fordringar, vattenavräkning	17 896	20 041
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>17 906</u>	<u>20 050</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,01	2025-01-29	8 569 904
Stadshypotek	1,44	2024-02-28	11 119 832
Stadshypotek	1,53	2023-02-28	11 041 161
Summa skulder till kreditinstitut			30 730 897
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-844 004
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-10 797 157
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			19 089 736
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			26 510 877

Brf Tornet 4
769622-7060

14(14)

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	39 940 000	39 940 000
Summa ställda säkerheter	39 940 000	39 940 000

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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

KLAS SÄVE-SÖDERBERGH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-12 11:02:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Klas Rangvald Säve-Söderbergh

Datum

Klas Säve-Söderbergh

Leveranskanal: E-post

MIKAEL NYSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-14 10:21:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL NYSTRÖM

Datum

Mikael Nyström

Leveranskanal: E-post

THOMAS LÖVGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-15 14:59:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS FOLKE LÖVGREN

Datum

Thomas Lövgren

Leveranskanal: E-post

CARL JOHNSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-15 18:04:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL JOHNSON

Datum

Carl Johnson

Leveranskanal: E-post

MARGARETA HEDLUND ÄRLEBRAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-17 06:14:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARGARETA HEDLUND ÄRLEBRAND

Datum

Margareta Hedlund Ärlebrand

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-18 11:53:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post

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 2022.

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 2022 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 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 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 revisionsssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tornet 4 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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 försummelse 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

Deltagare

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

AnnChristin Eriksson

2023-04-18 11:51:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post