

Brf Tornet 5  
Org nr 769624-2341

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

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

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

*Styrelsen*

## 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 skall 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 17 maj 2016 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Carin Arfs-Eriksson	Ordförande	2017
Gunilla Hedin	Ledamot	2017
Gunnar Langö	Ledamot	2017
Ove Åslund	Ledamot	2017
Åke Jalmerud	Suppleant	2017
Lena Lindqvist	Suppleant	2017

Vid föreningsstämman avgick Baskar Nazhadeian och Hanna Wallin.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, inkl. ett konstituerande efter stämman.

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Deloitte AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Flemming Löth.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (66 450 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 62:7 i Uppsala kommun med adresserna Torngatan 10, 12, 14 och 16. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 984 kvm. Föreningen disponerar 39 parkeringsplatser i garage.

I fastigheten finns städtrum, barnvagns-/rullstolsförråd samt utrymme för källsortering av sopor.

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos RBförsäkring. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättsillägg för medlemmarnas lägenheter. Försäkringsgivare är Folksam.

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2013. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt betalas för lokaler (garage) från året efter värdeåret.

*Handwritten signature: H. Gule*

*Handwritten mark*

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

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende vattenledning i källare, inkl. rätt till åtkomst till förmån för fastigheten Kvarngärdet 62:3. I föreningens fastighet finns också upplåtet servitut avseende allmän gång- och cykeltrafik till förmån för fastigheten Kvarngärdet 1:22.



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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Fastighetsförsäkring inklusive styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg har tecknats hos RBFörsäkring/Folksam.
2. Underhållsplan med 30 års horisont har upprättats.
3. En långsiktig ekonomisk plan har upprättats för perioden 2016-2022.
4. Ett av föreningens fastighetslån har omsatts till lägre ränta.
5. Regler för andrahandsuthyrning har förtydligats och beslut fattats på stämman.
6. Överlåtelseavtal gällande balkonginglasningsansvar har utformats och undertecknats av samtliga aktuella lägenhetsinnehavare.
7. Cylinderbyte till portar och garagepassager har gjorts som garantiåtgärd.
8. Filter till luftintagen i lägenheterna har inköpts på föreningens bekostnad och delats ut till samtliga.
9. Beslut har tagits om att använda Cupola som konsult i brandskyddsarbetet.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening. Modellen analyserar en föreningens ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde där hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och styr föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter och hyror tillsvidare samt att januari 2017 ska vara avgiftsfri.

 guhe Gls  
02  


**Flerårsöversikt**

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	3 214 640	3 207 745	3 179 368
Resultat efter finansiella poster	kr	-374 664	-343 514	-381 608
Resultat exkl. avskrivningar	kr	920 966	952 116	914 022
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	40 465	40 791	41 116
Soliditet	%	72	72	72
Likviditet	%	134	121	65
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	666	666	666
Låneskuld per totala kvm	kr	11 226	11 409	11 564
Genomsnittlig skuldränta	%	2,15	2,55	2,68
Fastighetens belåningsgrad	%	28	28	28
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	72	49	53

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	38 157 000	179 520	-373 204	-343 514
Reservering till yttre fond			119 520	-119 520	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-343 514	343 514
Årets resultat					-374 664
Belopp vid årets utgång	80 013 000	38 157 000	299 040	-836 238	-374 664

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-836 238
Årets resultat	-374 664
	<u>-1 210 902</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	170 000
I ny räkning balanseras	-1 380 902
	<u>-1 210 902</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-374 664
Dispositioner	-170 000
	<u>-544 664</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 469 040

Ud  
guhe  
Ghi  
B

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	3 214 640	3 207 745
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 214 640</b>	<b>3 207 745</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 128 360	-903 478
Övriga externa kostnader	4	-114 639	-106 169
Arvoden och personalkostnader	5	-81 827	-81 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 295 630	-1 295 630
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 620 456</b>	<b>-2 386 379</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>594 184</b>	<b>821 366</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 850	2 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-970 698	-1 167 490
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-968 848</b>	<b>-1 164 880</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-374 664</b>	<b>-343 514</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-374 664</b>	<b>-343 514</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-374 664	-343 514
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-170 000	-119 520
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-544 664</b>	<b>-463 034</b>

Ut

gubbe

TR

Brf Tornet 5  
769624-2341

6(12)

**Balansräkning**

Not

2016-12-31

2015-12-31

**Tillgångar**

1

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

161 214 110

162 509 740

*Summa materiella anläggningstillgångar*

161 214 110

162 509 740

**Summa anläggningstillgångar**

**161 214 110**

**162 509 740**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

8

65 593

64 669

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

124 476

143 189

Klientmedel i SHB

1 051 141

1 108 942

*Summa kortfristiga fordringar*

1 241 210

1 316 800

**Summa omsättningstillgångar**

**1 241 210**

**1 316 800**

**Summa tillgångar**

**162 455 320**

**163 826 540**

U

Guhe

17

Brf Tornet 5  
769624-2341

7(12)

## Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll

118 170 000  
299 040

118 170 000  
179 520

*Summa bundet eget kapital*

118 469 040

118 349 520

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat  
Årets resultat

-836 238  
-374 664

-373 203  
-343 514

*Summa fritt eget kapital*

-1 210 902

-716 717

**Summa eget kapital**

**117 258 138**

**117 632 803**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

44 270 895

45 107 229

**Summa långfristiga skulder**

44 270 895

45 107 229

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut  
Leverantörsskulder  
Skatteskulder  
Övriga skulder  
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

453 000  
85 296  
33 630  
0  
354 361

346 140  
84 999  
60 260  
27 001  
568 108

**Summa kortfristiga skulder**

926 287

1 086 508

**Summa eget kapital och skulder**

**162 455 320**

**163 826 540**

ld  
gub  
B  
B

17

## 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 föreningstämma. 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 2113)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Årsavgiften omfattar årsavgift samt obligatoriskt tillägg för bredband, telefoni och TV. Varmvatten, som debiteras efter förbrukning, inkluderas inte.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

### Upplýsningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder	2 530 308	2 530 308
Bredband, telefoni, TV	124 416	124 416
Vattenavgifter	82 208	85 421
Hyror parkering	469 000	468 000
Övriga intäkter	8 708	5 600
Brutto	3 214 640	3 213 745
Hyresförluster vakanser parkering	0	-6 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 214 640</b>	<b>3 207 745</b>

U. g. u. h. <sup>de 5</sup>  
2016

18



**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	163 144	122 597
Reparationer, löpande underhåll	41 976	7 327
Elavgifter	156 966	150 496
Uppvärmning	286 885	193 583
Vatten och avlopp	97 571	102 846
Renhållning	68 148	65 036
Försäkringar	27 909	14 342
Avgift till gemensamhetsanläggning	129 956	92 301
Bredband, telefoni, TV	124 696	124 820
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 110	30 130
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 128 361</u></b>	<b><u>903 478</u></b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	1 239
Kontorsmaterial	702	961
Kommunikation	3 944	4 163
Porto	279	476
Revision	10 500	11 875
Föreningsmöten	160	240
Ekonomisk och administrativ förvaltning	61 795	78 140
Övriga förvaltningskostnader	1 800	2 291
Konsultarvoden	28 500	0
Övriga externa kostnader	6 959	6 785
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>114 639</u></b>	<b><u>106 170</u></b>

**Not 5 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Arvode styrelse	66 450	44 242
Arvode övrigt	0	9 500
Sociala kostnader	15 377	26 952
Kostnadsersättning	0	408
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>81 827</u></b>	<b><u>81 102</u></b>

*U. gub...*

*TK*

Brf Tornet 5  
769624-2341

10(12)

**Not 6 Finansiella intäkter**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 834	2 550
Övriga ränteintäkter	16	60
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>1 850</u></b>	<b><u>2 610</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	129 592 000	129 592 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 592 000	129 592 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 620 260	-1 324 630
Årets avskrivningar	-1 295 630	-1 295 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 915 890	-2 620 260
Utgående planenligt värde	<u>125 676 110</u>	<u>126 971 740</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 538 000	35 538 000
Utgående planenligt värde	35 538 000	35 538 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>161 214 110</u></b>	<b><u>162 509 740</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	68 111 000	70 013 000
Taxeringsvärde mark	24 400 000	19 200 000
	<u>92 511 000</u>	<u>89 213 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	89 400 000	86 200 000
Lokaler	3 111 000	3 013 000
	<u>92 511 000</u>	<u>89 213 000</u>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	31 007	31 071
Övriga fordringar	34 586	33 598
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>65 593</u></b>	<b><u>64 669</u></b>

VA  
gule  
Bl  
AF

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,50	2019-06-01	14 427 359
Stadshypotek	1,00	2020-06-01	14 974 992
Stadshypotek	3,10	2018-06-29	15 321 544
Summa:			44 723 895
Avgår kortfristig del			-453 000
Summa skulder till kreditinstitut			44 270 895
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			42 458 895

**Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

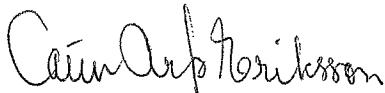
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	46 960 000	46 960 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>46 960 000</b>	<b>46 960 000</b>

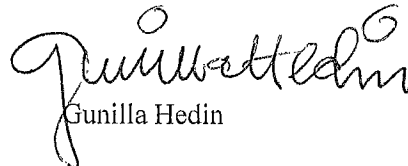
*A. Guhe*  
*Qu*  
*AB*

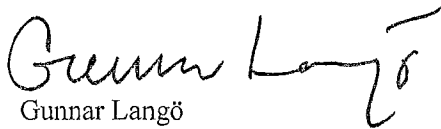
Not 11 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	27 001
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>0</u>	<u>27 001</u>

Uppsala 2017-04-20

  
Carin Arfs-Eriksson  
Ordförande

  
Gunilla Hedin

  
Gunnar Langö

  
Ove Åslund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-26.

Deloitte AB



Anna Sundholm  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornet 5  
organisationsnummer 769624-2341

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornet 5 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tornet 5 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Sundsvall

26/4

2017

Deloitte AB



Anna Sundholm  
Auktoriserad revisor