Årsredovisning

för

Brf Tornet 2

769621-1080

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Tornet 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 2 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uppsala den 2 juni 2026

Tomas Xavier

Styrelsen för Brf Tornet 2, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 upplåtelse. 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.

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2023.

Föreningens fastighet
Föreningen har den 7 april 2010 förvärvat fastigheten Kvarngärdet 62:5 i Uppsala kommun. Lagfart erhölls den 27 januari 2011. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i 5-8 våningar med totalt 61 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 5 283 kvm och två lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca. 273 kvm. Föreningen disponerar över 59 parkeringsplatser varav 45 i garage, 10 biluppställningsplatser med eluttag för motorvärmare samt 4 MC-platser, ca 1 278 kvm.

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen
I fastigheten finns det barnvagnsförråd, städrum, soprum och förråd. I fastigheten finns det även lägenhetsförråd i källarvåning.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA1 avseende körväg, anordning för avledande av dagvatten med brunnar och belysning. VA-ledningar och GA2 avseende vattenledning, anordning för avledande av dagvatten med brunnar, garage inklusive nedfart, soprum för uthyrningslokaler, cykelförråd, innegård exklusive uteplatser tillhörande bostäder samt eventuella andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut
Servitut avseende utrymme för tio lägenhetsförråd i källaren i angränsande fastighet, Torngatan 24 och 32, till förmån för föreningens fastighet, inkluderande rätt till åtkomst, dvs rätt att nyttja hiss, trappor och gångpassager. Servitut avseende utrymme för vattenledning i källare till förmån för angränsande fastighet, inkluderande rätt till åtkomst dvs. rätt att nyttja hiss, trappor, gångpassager och lägenhetsförråd. Föreningens fastighet belastas av servitut för allmän gång- och cykeltrafik. Föreningens fastighet är belastad med ledningsrätt för starkströmskabel med rättighetsbeteckning 0380-94/15.1.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Byggnaden färdigställdes 2011 och har åsatts värdeår 2011.
Fastighetsavgiften uppgår till 1 724 kr per lägenhet. För lokaler belastas föreningen med fastighetsskatt på 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med ML Mark & Byggservice och Upplands Boservice om teknisk förvaltning.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 14 april 2010.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs enligt stadgar, enligt upprättad underhållsplan, med 233 tkr per år. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse
Styrelsen har efter föreningsstämman den 3 juni 2025 haft följande sammansättning:

Tomas Xavier	Ledamot	Ordförande
Tobias Lindström	Ledamot	
Ann Christoffersson	Ledamot	
Håkan Hjortsmark	Ledamot	
Annika Eriksson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Niklas Feiff	Feiff Revision AB

Valberedning
Tomas Winqvist Sammankallande
Lars Olov Urfjäll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Föreningen har bundit om ett av sina lån.
-Fastighetsskötseln för innergården har tagits över av HSB.
-Årsavgifterna höjdes med 15 % från och med den 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 92 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser skett och ingen andrahandsuthyrning har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	5 458	4 935	4 888	4 482
Resultat efter finansiella poster	-74	25	317	-409
Soliditet (%)	75	74	74	74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	850	754	754	683
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 135	6 227	6 347	6 453
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 936	8 056	8 211	8 348
Sparande per kvm (kr/kvm)	246	233	228	157
Räntekänslighet (%)	9	11	11	12
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	194	182	198	216
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	81	81	80

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror till största del på grund av ökade avskrivningskostnader då föreningen från och med 2025 bytt redovisningsregelverk från K2 till K3 enligt nytt lagkrav. Även räntekostnaderna har ökat under året, vilket har kostnadsförts per 2025-12-31.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	65 001 000	64 234 000	2 655 772	-4 957 872	25 163	**126 958 063**
Disposition av föregående års resultat:			1 235 360	-1 210 197	-25 163	**0**
Årets resultat					-74 483	**-74 483**
Belopp vid årets utgång	**65 001 000**	**64 234 000**	**3 891 132**	**-6 168 069**	**-74 483**	**126 883 580**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 168 070
årets förlust	-74 483
	-6 242 553
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	233 000
i ny räkning överföres	-6 475 553
	-6 242 553

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 457 891	4 934 755
Övriga rörelseintäkter		242 063	6 527
Summa rörelseintäkter		**5 699 954**	**4 941 282**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 407 454	-2 514 147
Övriga externa kostnader	4	-412 405	-454 536
Personalkostnader	5	-67 600	-151 076
Avskrivningar		-1 975 735	-1 403 470
Summa rörelsekostnader		**-4 863 194**	**-4 523 229**
Rörelseresultat		**836 760**	**418 053**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 042	13 853
Räntekostnader och liknande resultatposter		-926 285	-406 743
Summa finansiella poster		**-911 243**	**-392 890**
Resultat efter finansiella poster		**-74 483**	**25 163**
Årets resultat		**-74 483**	**25 163**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	165 137 397	167 031 867
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	97 219	126 386
Inventarier, verktyg och installationer	8	362 332	414 430
Summa materiella anläggningstillgångar		**165 596 948**	**167 572 683**
Summa anläggningstillgångar		**165 596 948**	**167 572 683**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos entreprenör		5 000	5 000
Övriga fordringar	9	4 072 400	2 641 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	119 453	129 741
Summa kortfristiga fordringar		**4 196 853**	**2 776 090**
Kassa och bank			
Kassa och bank		133 144	133 144
Summa kassa och bank		**133 144**	**133 144**
Summa omsättningstillgångar		**4 329 997**	**2 909 234**
SUMMA TILLGÅNGAR		**169 926 945**	**170 481 917**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 235 000	129 235 000
Fond för yttre underhåll		3 891 132	2 655 772
Summa bundet eget kapital		**133 126 132**	**131 890 772**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 168 070	-4 957 873
Årets resultat		-74 483	25 163
Summa fritt eget kapital		**-6 242 553**	**-4 932 710**
Summa eget kapital		**126 883 579**	**126 958 062**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	41 198 929	28 094 834
Summa långfristiga skulder		**41 198 929**	**28 094 834**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	727 124	14 463 343
Förskott från kunder		700	700
Leverantörsskulder		271 722	162 956
Skatteskulder		9 467	14 399
Övriga skulder		34 023	16 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	801 401	770 777
Summa kortfristiga skulder		**1 844 437**	**15 429 021**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**169 926 945**	**170 481 917**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-74 483	25 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 975 735	1 403 470
Förändring skatteskuld/fordran		-4 932	-165 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 896 320**	**1 262 908**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	8 323
Förändring av kortfristiga fordringar		-55 884	233 536
Förändring av leverantörsskulder		108 766	-146 823
Förändring av kortfristiga skulder		-13 699 082	-15 728 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-11 749 880**	**-14 370 478**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		13 104 095	14 936 259
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**13 104 095**	**14 936 259**
Årets kassaflöde		**1 354 215**	**565 781**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 568 379	2 002 598
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**3 922 594**	**2 568 379**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper, förutom vad gäller redovisningen av byggnad som i enlighet med K3-regelverket delats upp i komponenter och där varje komponent fått sin egen avskrivningstid.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	0,83-4%
Inventarier, verktyg och installationer	10%

Not 2 Nettoomsättning

	2025	**2024**
Årsavgifter	4 131 645	3 585 739
Hyror lokaler	483 455	478 008
P-plats och garage	475 029	458 507
Kabel-TV och bredband	172 020	167 399
Debiterad fastighetsskatt	10 260	12 901
Elavgifter	131 784	170 883
Vattenavgifter	53 698	61 319
	5 457 891	**4 934 756**

I årsavgiften ingår el, vatten, värme, kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	97 328	112 230
Trädgårdsskötsel	16 591	0
Klottersanering	0	11 529
Städkostnader	144 979	148 410
Hyra av entrémattor	3 811	15 715
Snöröjning/sandning	15 850	18 328
Serviceavtal	38 625	65 618
Systematiskt brandskyddsarbete	2 691	15 777
Hisskostnader	45 460	55 415
Besiktningskostnader	0	2 228
Gemensamhetsanläggning	26 970	26 865
Reparationer	167 516	167 557
Hissreparationer	122 712	30 367
Planerat underhåll	0	164 640
Fastighetsel	613 998	551 631
Uppvärmning	462 636	465 245
Vatten och avlopp	250 100	228 948
Avfallshantering	131 729	167 036
Försäkringskostnader	92 789	88 804
Kabel-TV och bredband	171 023	171 055
Förbrukningsinventarier	2 152	4 490
Förbrukningsmaterial	492	2 260
	2 407 452	**2 514 148**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	68 120	73 280
Fastighetsavgift	105 164	99 430
Telefoni	3 011	5 123
Bredband (föreningens eget)	17 329	17 945
Datorkommunikation	3 029	2 928
Föreningsgemensamma kostnader	15 904	12 475
Revisionsarvode	27 918	25 250
Ekonomisk förvaltning	152 317	133 617
Konsultarvoden	0	55 710
Underhållsplan	13 329	12 904
Övriga poster	6 284	15 873
	412 405	**454 535**

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode*	55 800	108 600
Arvode valberedning	3 000	3 000
Lön fastighetsskötare	0	5 850
Sociala avgifter	8 800	33 626
	67 600	**151 076**

*Stryrelsearvodet periodiseras inte från och med 2025, då hela arvodet för året är utbetalt under räkenskapsåret.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 849 070	129 849 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**129 849 070**	**129 849 070**
Ingående avskrivningar	-14 817 203	-13 494 998
Årets avskrivningar	-1 894 470	-1 322 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 711 673**	**-14 817 203**
Redovisat värde mark	52 000 000	52 000 000
Utgående värde mark	**52 000 000**	**52 000 000**
Utgående redovisat värde	**165 137 397**	**167 031 867**
Taxeringsvärden byggnader	142 000 000	136 400 000
Taxeringsvärden mark	56 812 000	66 928 000
	198 812 000	**203 328 000**

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 666	291 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**291 666**	**291 666**
Ingående avskrivningar	-165 280	-136 113
Årets avskrivningar	-29 167	-29 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-194 447**	**-165 280**
Utgående redovisat värde	**97 219**	**126 386**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	585 335	585 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**585 335**	**585 335**
Ingående avskrivningar	-170 905	-118 807
Årets avskrivningar	-52 098	-52 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-223 003**	**-170 905**
Utgående redovisat värde	**362 332**	**414 430**

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	272 286	206 114
Avräkningskonto förvaltare	2 288 001	2 435 235
Fastum Fasträntekonto	1 501 449	0
Momsfordran	10 664	0
	4 072 400	**2 641 349**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Trygg Hansa	63 684	60 947
Fastum	26 983	25 722
Certego	673	0
Telia	15 882	14 241
Acandia	1 307	0
Torngatans SFF	6 717	6 819
KTC	2 041	1 624
Övriga upplupna intäkter	2 165	3 560
	119 452	**112 913**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2025-12-31**	**Lånebelopp 2024-12-31**
Stadshypotek	3,11	2029-12-30	12 693 574	12 978 574
Stadshypotek	2,87	2028-12-01	13 548 835	13 715 959
Stadshypotek	2,51	2027-12-01	15 683 644	15 863 644
			41 926 053	**42 558 177**
Kortfristig del av långfristig skuld			727 124	14 463 343

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 38 290 433 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	162 729	50 134
Styrelsearvoden	0	114 600
Sociala avgifter	0	36 007
Revision	15 240	20 000
Fastighetsel	66 054	109 324
Fjärrvärme	54 620	61 090
Vatten	3 143	1 742
Underhåll	0	41 063
Fastighetsskötsel	4 400	9 202
Förutbetalda avgifter och hyror	479 078	319 480
Övriga poster	16 137	8 135
	801 401	**770 777**

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	52 740 000	52 740 000
	52 740 000	**52 740 000**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjs med 10 % från och med 1 januari 2026.

Årsredovisningen har beslutats 2026-05-12.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tomas Xavier
Ordförande

Håkan Hjortsmark

Tobias Lindström

Ann Christoffersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Tornet_2.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-18 07:34:14

Dokumentet är undertecknat av:

HÅKAN HJORTSMARK (19630324XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-12 14:36:27
ANN CHRISTOFFERSSON (19500129XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-12 14:49:08
NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor	2026-05-18 07:34:14
TOBIAS LINDSTRÖM (19880418XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-13 12:50:47
TOMAS XAVIER (19730301XXXX) Ordförande	2026-05-12 14:54:22

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Tornet_2.pdf (164459 byte)

DE5FD87C6704B3AD8A27B684239007FA6F0FF7D6099DE75A144F9E8BC75F8785DDFDCC5CFD92CFD6816A
3DCE093F1482564F0DADDC789431DBFF398786E74D1A

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornet 2, org.nr 769621-1080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornet 2 för år 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tornet 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"

BankID

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

ID: 19830228xxxx
IP: 217.13.xxx.xxx 2026-05-18 05:33:42 UTC

Dokumentidentitet i Diffinder: 019e3993-53e7-7452-84e2-ac049eacd200

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på https://www.diffinder.se/document-validation.