



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Torvalla Centrum

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Torvalla Centrum med säte i Östersund (org.nr 716414-8079) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Bakkbordet 1, Degspaden 1 och Spritsen 1, byggd år 1986 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
9	lägenheter (bostadsrätt)	533
14	lokaler (bostadsrätt)	10 275

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog två ombud. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Stämman hölls digitalt.

Föreningen hade vid årets slut tre röstberättigade medlemmar. Medlemmar och andelstal är Östersunds kommun 80,3%, Region Jämtland-Härjedalen 16,4% samt Jämtlands läns bibliotek 3,3%.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

John Unosson	ordförande
Elisabet Sjöström	vice ordförande
Iris Moritz	ledamot
Hans Green	ledamot
Anton Waara	ledamot

Karl-David Adervall	styrelsesuppleant
Thord-Eric Nilsson	styrelsesuppleant t o m 2022-12-31
Stefan Sundberg	styrelsesuppleant
Lillemor Rydow	styrelsesuppleant
Mattias Persson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är alla. Styrelsen tillsätts av Östersunds Kommun samt Region Jämtland Härjedalen

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit John Unosson, Elisabet Sjöström samt Anne-Marie Karlsson, två i förening.

Revisor har varit Claes Malmquist utsedd av Östersunds kommun samt av Grant Thornton Sweden utsedd revisor. Region Jämtland Härjedalens revisor har avsagt sig uppdraget och ingen suppleant var utsedd.

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södra Norrland och den tekniska förvaltningen har skötts av Östersunds kommuns tekniska förvaltning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Årets avsättning 125 000 kr.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Byte vvx i skolan med tillhörande pumpar, expansion, webbaserat skåp etc. Löpande underhållsåtgärder
2019	Inga större åtgärder under året
2020	Åtgärder av tak påbörjat
2021	Åtgärder av tak slutfört
2022	Takreovering fritidsgård samt åtgärder vattenskadat kylrum

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2023	Se över ventilationen i skolan

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2022-01-01 med 4%.

I budget för 2022 ingår 125 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 6% för 2023.

Årsavgiften är i genomsnitt 570 kr/m² 2023.

Motivering till avgiftshöjning: Underhållsbehov samt ökade driftskostnader.

Styrelsen har påbörjat ett arbete med att avveckla brf Torvalla Centrum. En styrgrupp har bildats samt ett brev till medlemmarna är skickat avseende avvecklingen.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	5 806	5 637	5 421	5 314	4 831
Rörelseresultat i tkr	719	195	897	266	-38
Resultat efter finansiella poster i tkr	464	-122	547	-105	-380
Balansomslutning i tkr	86 224	85 967	87 047	86 696	87 563
Soliditet %	68,5	68,2	67,5	67,1	66,7
Årsavgift/kvm* i kr	537	522	502	492	447
Driftskostnad/kvm i kr	188	212	170	205	269
Räntekostnad/kvm i kr	29	31	34	35	32
Bankskuld/kvm i kr	2 339	2 390	2 441	2 491	2 543

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.
2019 års nyckeltal har räknats om men 2018 har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2021 till 2022.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 178 000	4 060 480	1 496 514	-121 524
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			-121 524	121 524
Innevarande års avs/disp		-162 950	121 524	
Årets resultat				464 142
Belopp Vid årets slut	53 178 000	3 897 530	1 537 940	464 142

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Tidigare års balanserat resultat	1 537 940
Årets resultat	<u>464 142</u>
Summa	2 002 082

Styrelsen föreslår följande disposition

Ur fond för yttre underhåll = årets kostnad	511 377
Disp ur fond för yttre underhåll	511 377
Balanserat resultat	<u>1 490 705</u>
Summa	2 002 082

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 806 448	5 637 408
Övriga rörelseintäkter	Not 3	178 941	137 693
Summa rörelseintäkter		5 985 389	5 775 101
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 029 983	-2 292 561
Underhåll enligt plan	Not 5	-511 377	-287 950
Övriga externa kostnader	Not 6	-549 936	-842 675
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-40 524	-31 922
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 134 930	-2 124 987
Summa rörelsekostnader		-5 266 750	-5 580 096
Rörelseresultat		718 639	195 005
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		60 642	14 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 139	-330 757
Summa finansiella poster		-254 497	-316 530
Årets resultat		464 142	-121 524

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	<u>75 710 901</u>	<u>76 652 620</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>75 710 901</u>	<u>76 652 620</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 710 901</u>	<u>76 652 620</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	3 269	3 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>244 644</u>	<u>186 221</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>247 913</u>	<u>189 477</u>
Bank	Not 12	<u>10 264 735</u>	<u>9 124 770</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>10 264 735</u>	<u>9 124 770</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 512 648</u>	<u>9 314 247</u>
Summa tillgångar		<u>86 223 549</u>	<u>85 966 866</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		53 178 000	53 178 000
Fond för yttre underhåll		3 897 530	4 060 480
Summa bundet eget kapital		57 075 530	57 238 480

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 537 940	1 496 514
Årets resultat		464 142	-121 524
Summa fritt eget kapital		2 002 082	1 374 990

Summa eget kapital

Not 13	59 077 612	58 613 470
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	15 627 488	22 791 112
Summa långfristiga skulder		15 627 488	22 791 112

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 655 926	3 041 858
Medlemmarnas inre fond	Not 15	639 172	639 172
Leverantörsskulder		398 387	102 565
Aktuell skatteskuld	Not 16	8 089	1 014
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	66 866	232 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	750 010	544 873
Summa kortfristiga skulder		11 518 450	4 562 285

Summa skulder

27 145 938	27 353 397
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

86 223 549	85 966 867
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kronor per lägenhet 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 31 314 621 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	136 764	132 816
	Årsavgifter lokaler	5 669 684	5 504 592
		5 806 448	5 637 408
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Fastighetsskötsel vidarefakturerat till Degspadens samfällighet	178 941	137 693
		178 941	137 693
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-4 813	-310 108
	Sotning	-9 404	-9 010
	El	-67 867	-60 851
	Uppvärmning	-663 231	-741 415
	Vatten	-154 311	-144 008
	Renhållning	-96 750	-76 252
	TV, bredband, iptelefoni	-1 799	-3 978
	Obligatoriska besiktningar	-57 246	-270 728
	Serviceavtal	-4 104	-4 021
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 448	-11 228
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-774 424	-485 580
	Försäkringar	-140 649	-136 860
	Fastighetsskatt	-33 983	-26 908
	Övriga driftskostnader	-14 954	-11 614
		-2 029 983	-2 292 561
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Byte spis	0	-12 572
	Renovering klassrum, 12 st WC o duschrum sporthall	0	-88 451
	Renoveirng bänkbrädo	0	-7 443
	Bytel spålytterdörr	0	-33 922
	Åtgärder tak		-101 649
	Åtgärder takläckage fritidsgård 30% kostnadsfört, 70 % aktiverat 2022	-511 377	-43 913
		-511 377	-287 950
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-20 556	-24 321
	Förvaltningskostnader	-179 921	-197 749
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 493	0
	Konsulter	-8 818	-68 605
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-339 149	-552 000
		-549 936	-842 675
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-23 925	-17 922
	Övriga arvoden	-1 395	0
	Övriga personalkostnader	1 552	2 216
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Sociala avgifter	-6 756	-6 216
		-40 524	-31 922
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-2 134 930	-2 124 987
	Summa avskrivningar	-2 134 930	-2 124 987

Not 9 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 430 102	104 430 102
Takåtgärder fritidsgård 70% aktiverat 30% kostnadsfört	1 193 212	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 848 900	2 848 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 472 214	107 279 002

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-30 626 383	-28 501 396
Årets avskrivningar byggnader	-2 134 930	-2 124 987
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 761 313	-30 626 383

Utgående bokfört värde

75 710 901 76 652 620

Bokförda värden byggnader	72 862 001	73 803 720
Bokförda värden mark	2 848 900	2 848 900

Fastighetsbeteckning: Spritsen 1 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	2 793 000	598 000	3 391 000	3 026 000
Lokaler	1985	1 885 000	496 000	2 381 000	1 783 000
		4 678 000	1 094 000	5 772 000	4 809 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	3 269	3 256
	3 269	3 256

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	152 008	140 649
Förutbetalda administration	46 382	42 848
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 254	2 724
	244 644	186 221

Not 12 Bank

Nordea	10 264 735	9 124 770
	10 264 735	9 124 770

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 178 000	4 060 480	1 496 514	-121 524
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-121 524	121 524
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		125 000	-125 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-287 950	287 950	
Årets Resultat				464 142
Belopp vid årets utgång	53 178 000	3 897 530	1 537 940	464 142

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,74%	2023-12-30	6 997 372	83 304
Stadshypotek 164-4251		1,05%	2025-12-30	15 793 740	166 252
Stadshypotek 164-4251		0,89%	2023-01-30	2 492 302	300 000
				25 283 414	549 556

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	15 627 488
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 198 224
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	22 535 634

Ställda säkerheter

Obelånade pantbrev	12 938 000	12 938 000
Kommunal borgen finns		

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	639 172	639 172
	639 172	639 172

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	8 089	1 014
	8 089	1 014

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	66 866	232 803
	66 866	232 803

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	108 678	97 435
Upplupna räntekostnader	3 697	5 910
Upplupen revision	20 100	19 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	609 521	184 459
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 014	35 727
	750 010	342 531

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anton Waara

.....
Elisabet Sjöström

.....
Hans Green

.....
Iris Moritz

.....
John Unosson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift

.....
Claes Malmquist
Av Östersunds kommun utsedd
revisor

.....
Erik Petersson
Grant Thornton Sweden



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.03.2023 12:29

SENT BY OWNER:

Erik Pettersson • 22.02.2023 10:33

DOCUMENT ID:

Hy7kcZPQ0j

ENVELOPE ID:

BJGkcZPmRs-Hy7kcZPQ0j

DOCUMENT NAME:

3597 Torvalla Centrum Årsredovisning 2022.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN UNOSSON john@paab.nu	Signed Authenticated	22.02.2023 10:48 22.02.2023 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/05) IP: 78.69.115.78
2. Märta Elisabet Sjöström elisabet.sjostrom@hotmail.se	Signed Authenticated	08.03.2023 14:20 22.02.2023 15:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/07/21) IP: 83.227.93.184
3. IRIS MORITZ HALLENGREN iris.birgitta.moritz@gmail.com	Signed Authenticated	08.03.2023 14:22 22.02.2023 13:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/03/26) IP: 217.209.144.48
4. ANTON WAARA anton.waara@gmail.com	Signed Authenticated	08.03.2023 15:04 08.03.2023 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/23) IP: 94.234.110.140
5. HANS GREEN hans.green@ostersund.se	Signed Authenticated	14.03.2023 18:51 14.03.2023 18:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/01/29) IP: 83.219.211.3
6. CLAES MALMQUIST claes.malmquist@gmail.com	Signed Authenticated	15.03.2023 10:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1942/03/15)
7. ERIK PETERSSON erik.pettersson@se.gt.com	Signed Authenticated	15.03.2023 12:29 15.03.2023 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/01) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torvalla Centrum
Org.nr. 716414-8079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torvalla Centrum 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "De förtroendevalda revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och

anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Torvalla Centrum för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Östersund

Grant Thornton Sweden AB

Erik Pettersson

Auktoriserad revisor

Claes Malmquist

Revisor utsedd av Östersunds kommun



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.03.2023 16:09

SENT BY OWNER:
Erik Pettersson · 15.03.2023 12:21

DOCUMENT ID:
rk7br5Qkln

ENVELOPE ID:
rJgH5XJen-rk7br5Qkln

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2022.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAES MALMQUIST claes.malmquist@gmail.com	Signed Authenticated	15.03.2023 16:05 15.03.2023 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/03/15) IP: 81.227.200.142
2. ERIK PETTERSSON erik.pettersson@se.gt.com	Signed Authenticated	15.03.2023 16:09 15.03.2023 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/01) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.