

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Torvalla Centrum med säte i Östersund (org.nr 716414-8079) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger byggnader och mark på fastigheterna Bakbordet 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 2023-05-16. På stämman deltog två ombud. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Extra stämma hölls 2023-12-20. Ärende att välja ny ordförande. Två ombud deltog.

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 t o m 2023-12-20
Margareta Lindhagen	ordförande fr o m 2023-12-20
Jenny Sellsve	vice ordförande
Mattias Persson	ledamot
Anton Waara	ledamot
Johan Hällberg	ledamot
Daniel Hillbom	styrelsesuppleant
Sara Ingard	styrelsesuppleant
Rosi Hoffer	styrelsesuppleant
Hans Green	styrelsesuppleant

Styrelsen tillsätts av Östersunds kommun samt Region Jämtland Härjedalen.

Styrelsen har under året hållit fem sammanträden.

Firmatecknare har varit John Unosson och Jenny Sellsve, två i förening.

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
2019	Inga större åtgärder under året
2020-2021	Takåtgärder
2022	Takreovering fritidsgård samt åtgärder vattenskadat kylrum
2023	Inga större åtgärder under året

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2024	Se över ventilationen i skolan.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 6%.

I budget för 2023 ingår 125 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen har ännu ej beslutat att höja månadsavgifterna för 2024.

Årsavgiften är i genomsnitt 570 kr/m² 2024.

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	353	288	212		
Skuldsättning, kr/kvm	2 288	2 339	2 390	2 441	2 491
Räntekänslighet, %	4	4,4	4,6		
Energikostnad, kr/kvm	95	82	88		
Årsavgifter, kr/kvm	570	537	522	502	492
Totala intäkter, kr/kvm	572	554	534		
Nettoomsättning, tkr	6 155	5 806	5 637	5 421	5 314
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 512	464	-122	897	266
Soliditet %	69,3	68,5	68,2	67,5	67,1

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten. Nya nyckeltal är endast beräknad för de sista 3 åren.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2022 till 2023-.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 178 000	3 897 530	1 537 940	464 142
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			464 142	-464 142
Innevarande års avs/disposition		-386 377	386 377	
Årets resultat				1 511 774
Belopp Vid årets slut	53 178 000	3 511 153	2 388 458	1 511 774

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Tidigare års balanserat resultat	2 388 458
Årets resultat	<u>1 511 774</u>
Summa	3 900 232

Styrelsen föreslår följande disposition

Ur fond för yttre underhåll = årets kostnad	146 088
Disp ur fond för yttre underhåll	146 088
Balanserat resultat	<u>3 754 144</u>
Summa	3 900 232

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 154 906	5 806 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 584	178 941
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 179 490	5 985 389
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 762 514	-2 029 983
Underhåll enligt plan	Not 5	-146 088	-511 377
Övriga externa kostnader	Not 6	-551 860	-549 936
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-35 344	-40 524
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 154 817	-2 134 930
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 650 624	-5 266 750
RÖRELSERESULTAT		1 528 866	718 639
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		365 260	60 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 352	-315 139
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-17 092	-254 497
ÅRETS RESULTAT		1 511 774	464 142

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	73 556 085	75 710 901
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>73 556 085</u>	<u>75 710 901</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>73 556 085</u>	<u>75 710 901</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		832 233	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	17 813	3 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	204 236	244 644
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 054 282</u>	<u>247 913</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>13 881 151</u>	<u>10 512 648</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>87 437 236</u>	<u>86 223 549</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	53 178 000	53 178 000	
Fond för yttre underhåll	3 511 153	3 897 530	
Summa bundet eget kapital	56 689 153	57 075 530	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 388 458	1 537 940	
Årets resultat	1 511 774	464 142	
Summa fritt eget kapital	3 900 232	2 002 081	
Summa eget kapital	60 589 385	59 077 611	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 461 236	15 627 488
Summa långfristiga skulder		15 461 236	15 627 488
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 272 622	9 655 926
Medlemmarnas inre fond	Not 15	639 172	639 172
Leverantörsskulder		182 684	398 387
Aktuell skatteskuld	Not 16	13 824	8 089
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	269 296	66 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 009 017	750 010
Summa kortfristiga skulder		11 386 615	11 518 450
Summa skulder		26 847 851	27 145 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	87 437 236	86 223 549	

KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 528 866	718 639
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 154 817	2 134 930
	<u>3 683 683</u>	<u>2 853 569</u>
Erhållen ränta	365 260	60 642
Erlagd ränta	-368 212	-317 352
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 680 731</u>	<u>2 596 859</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 864	-58 436
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	237 329	344 310
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 943 923</u>	<u>2 882 733</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter (takåtgärder)	0	-1 193 212
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-1 193 212</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-549 556	-549 556
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-549 556</u>	<u>-549 556</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 394 367	1 139 965
Likvida medel vid årets början	10 264 735	9 124 770
Likvida medel vid årets slut	13 659 102	10 264 735
	<u>3 394 367</u>	<u>1 139 965</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som oäkta bostadsföretag, betalar inkomstskatt för resultat

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	27 430 tkr
Förändring jämfört med föregående år	-3 885 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	145 032	136 764
Årsavgifter lokaler	6 009 874	5 669 684
	<u>6 154 906</u>	<u>5 806 448</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring från Länsförsäkringar	24 584	0
Fastighetsskötsel vidarefakturerat till Degspadens samfällighet	0	178 941
	<u>24 584</u>	<u>178 941</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	0	-4 813
Sotning	-9 733	-9 404
El	-89 528	-67 867
Uppvärmning	-774 421	-663 231
Vatten	-165 551	-154 311
Renhållning	-94 847	-96 750
TV, bredband, iptelefoni	-193	-1 799
Obligatoriska besiktningar	0	-57 246
Serviceavtal	-4 273	-4 104
Hissar serviceavtal & besiktning	-5 849	-6 448
Förvaltningskostnader	-430 136	-774 424
Försäkringar	-152 008	-140 649
Fastighetsskatt	-33 983	-33 983
Övriga driftskostnader	-1 992	-14 954
	<u>-1 762 514</u>	<u>-2 029 983</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Montering armaturer samt åtg. efter elrevision (del av åtg. takläckage 2022)	-146 088	-511 377
	<u>-146 088</u>	<u>-511 377</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-23 404	-20 556
Övriga förvaltningskostnader	-206 883	-179 921
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-651	-1 493
Konsulter	-28 160	-8 818
Förbrukningsinventarier	-10 138	0
Samfällighets- och gemensamanläggning	-282 624	-339 149
	<u>-551 860</u>	<u>-549 936</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-25 526	-23 925
Övriga arvoden	0	-1 395
Övriga personalkostnader	1 516	1 552
Revisionsarvode	-5 000	-10 000
Sociala avgifter	-6 334	-6 756
	<u>-35 344</u>	<u>-40 524</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 154 817	-2 134 930
	<u>-2 154 817</u>	<u>-2 134 930</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 623 314	104 430 102
Omklassificering	0	1 193 212
Ingående anskaffningsvärde mark	2 848 900	2 848 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 472 214	108 472 214

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-32 761 313	-30 626 383
Årets avskrivningar byggnader	-2 154 817	-2 134 930
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 916 130	-32 761 313

Utgående redovisat värde

73 556 085 75 710 901

Redovisade värden byggnader

70 707 185 72 862 001

Redovisade värden mark

2 848 900 2 848 900

Fastighetsbeteckning:

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

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Obelånade pantbrev	12 938 000	12 938 000
Kommunal borgen finns	0	0

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	17 813	3 269
	17 813	3 269

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	165 395	152 008
Förutbetalad administration	37 324	46 382
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 517	46 254
	204 236	244 644

Not 12 BANK

Nordea	12 826 870	10 264 735
	12 826 870	10 264 735

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,05%	2025-12-30	15 627 488	166 252
Stadshypotek		4,95%	2024-04-02	6 914 068	62 478
Stadshypotek		5,05%	2024-05-02	2 192 302	300 000
				24 733 858	528 730

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 461 236**

Nästa års amortering av långfristig skuld 166 252

Lån som ska konverteras inom ett år 9 106 370

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 272 622**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 114 920

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 22 090 208

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	639 172	639 172
	639 172	639 172

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	13 824	8 089
	13 824	8 089

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	269 296	66 866
	269 296	66 866

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	113 329	108 678
Upplupna räntekostnader	17 837	3 697
Upplupen revision	22 000	20 100
Upplupen fastighetsskötsel	420 111	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	435 740	609 521
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 014
	1 009 017	750 010

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anton Waara

.....
Jenny Sellsve

.....
Mattias Persson

.....
Lars Johan Hällberg

.....
Margareta Lindhagen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jeanette Wall
Av Östersunds kommun utsedd
revisor

Catarina Raswill Antan
Av Region J-H utsedd
revisor

Erik Petersson
Grant Thornton Sweden



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.03.2024 15:00

SENT BY OWNER:
Erik Pettersson · 04.03.2024 08:38

DOCUMENT ID:
BJenP5I76T

ENVELOPE ID:
ry2w5lmpT-BJenP5I76T

DOCUMENT NAME:
Brf Torvalla Centrum Årsredovisning 2023.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO ABRAHAM MATTIAS PERSSON mattias.persson@ostersund.se	Signed Authenticated	04.03.2024 10:10 04.03.2024 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/05/18) IP: 83.219.211.3
2. MARGARETA LINDHAGEN margareta.lindhagen@ostersund.se	Signed Authenticated	04.03.2024 11:37 04.03.2024 11:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/27) IP: 178.174.136.108
3. JOHAN HÄLLBERG johan.hallberg@ostersund.se	Signed Authenticated	04.03.2024 21:12 04.03.2024 21:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/08/11) IP: 178.174.136.31
4. ANTON NILS ERIK WAARA anton.waara@gmail.com	Signed Authenticated	06.03.2024 11:25 06.03.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/23) IP: 83.255.148.46
5. Jenny Margareta Linnéa Sellsve jenny.sellsve@regionjh.se	Signed Authenticated	06.03.2024 11:30 06.03.2024 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/06) IP: 95.193.12.4
6. MARIA JEANETTE WALL jeanettewall@gmail.com	Signed Authenticated	06.03.2024 12:11 06.03.2024 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/11) IP: 178.174.137.12
7. Eva Catarina Antan catarina.antan@gmail.com	Signed Authenticated	06.03.2024 13:33 06.03.2024 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/07) IP: 151.177.239.182
8. ERIK PETERSSON erik.pettersson@se.gt.com	Signed Authenticated	06.03.2024 15:00 06.03.2024 14:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/01) IP: 194.14.78.10

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

Custom events

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

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