

Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum

PROTOKOLL NR 1/26

Ordinarie föreningsstämma

Sammanträdesdatum: 2025-05-20

Plats och tid: Digitalt via Teams kl. 13.00

Närvarande ombud

Östersunds kommun genom ombudet Maria Nerpin

Jämtlands läns bibliotek genom ombudet Maria Nerpin

Region Jämtland Härjedalen genom ombudet David Adervall

Närvarande styrelse

Margareta Lindhagen, ordförande

Jenny Sellsve, ledamot

Mattias Persson, ledamot

Tommy Pettersson, ledamot

Johan Hällberg, ledamot

Eric Jibor, suppleant

Ej närvarande styrelse

Desire Ankarstrand, suppleant

Närvarande övriga

Jörgen Viksten, HSB Södra Norrland, sekreterare

Maria Edström, HSB Södra Norrland, fastighetsekonom

Fredrik Fagerholm, Östersunds kommun

§ 1 Öppnande

Föreningsstämman öppnas av Margareta Lindhagen.

§ 2 Ordförande

Till ordförande vid stämman utses Margareta Lindhagen.

§ 3 Sekreterare

Till sekreterare vid stämman utses Jörgen Viksten, HSB Södra Norrland.

§ 4 Närvarande medlemmar och röstlängd

Upprättad förteckning över närvarande medlemmar godkänns att gälla som röstlängd vid stämman. Bilaga 1/26

§ 5 Dagordning

Föreningsstämman beslutar att fastställa upprättad dagordning.

§ 6 Protokolljusterare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses David Adervall och Maria Nerpin.

§ 7 Kallelse

Kallelse till föreningsstämman skickades ut den 9 april 2026. Föreningsstämman konstaterar att kallelse har skett i behörig ordning.

§ 8 Digitalt deltagande

Föreningsstämman godkänner digitalt deltagande.

§ 9 Beslut om att tillåta utomstående

Föreningsstämman beslutar att tillåta utomstående att närvara vid stämman.

§ 10 Årsredovisning 2025

Föreningens årsredovisning för år 2025 föredras av Maria Edström. Föreningsstämman beslutar att med godkännande lägga årsredovisningen till handlingarna. Se bilaga 2/26.

§ 11 Revisionsberättelse

Revisorernas berättelse för år 2025 föredras av Maria Edström. Föreningsstämman beslutar att lägga revisorernas berättelse till handlingarna. Se bilaga 2/26.

§ 12 Resultat- och balansräkning

Föreningsstämman beslutar att fastställa den i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningen.

§ 13 Ansvarsfrihet

Föreningsstämman beslutar att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för 2025 års förvaltning.

§ 14 Årets resultat

Föreningsstämman beslutar att årets resultat behandlas i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

§ 15 Arvoden

Föreningsstämman beslutar att arvoden ska utgå enligt Östersunds kommuns arvodesregler. Kostnad avseende auktoriserad revisor utgår enligt separat avtal.

§ 16 Val av ledamöter

Östersunds kommun har anmält följande personer som ledamöter inför stämman: Margareta Lindhagen, Tommy Pettersson, Johan Hällberg och Mattias Persson. Margareta Lindhagen är föreslagen som ordförande.

Följande personer har anmälts som ersättare inför stämman: Conny Hansson, Hans Green, Eric Jibor och Per Svec.

Region Jämtland Härjedalen har anmält Jenny Sellsve som ledamot och Desire Ankarstrand som ersättare inför stämman. Jenny Sellsve är föreslagen som vice ordförande.

Föreningsstämman beslutar att godkänna föreslagna ledamöter och suppleanter.

§ 17 Val av ordförande

Margareta Lindhagen är föreslagen som ordförande.
Föreningsstämman beslutar att utse Margareta Lindhagen till ordförande.

§ 18 Val av revisor

Östersunds kommunfullmäktige har utsett Jeanette Wall till revisor med Lennart Brändström som ersättare. Region Jämtland Härjedalen har utsett Catarina Raswill Antán till revisor för perioden 2023–2026. Någon ersättare har inte utsetts. Därutöver finns bolagsrevisor Jonathan Book.

Föreningsstämman beslutar att godkänna de redovisade valen av revisorer och ersättare samt bolagsrevisor Jonathan Book.

§ 19 Motioner och övriga frågor

Inga motioner eller övriga frågor har inkommit.

§ 20 Information om avvecklingen

Margareta Lindhagen lämnar information om avvecklingen av BRF Torvalla Centrum.

§ 21 Avslutning

Föreningsstämman förklaras avslutad.

Ordförande
Margareta Lindhagen

Vid protokollet
Jörgen Viksten

Justerare
David Adervall

Justerare
Maria Nerpin

Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum

Föreningsstämma 2025-05-08

Närvarolista och röstlängd

Röstlängd - Närvarande ombud

Östersunds kommun genom ombudet Maria Nerpin

Jämtlands läns bibliotek genom ombudet Maria Nerpin

Region Jämtland Härjedalen genom ombudet David Adervall

Närvarande styrelse

Margareta Lindhagen, ordförande

Jenny Sellsve, ledamot

Mattias Persson, ledamot

Tommy Pettersson, ledamot

Johan Hällberg, ledamot

Eric Jibor, suppleant

Ej närvarande styrelse

Desire Ankarstrand, suppleant

Närvarande övriga

Jörgen Viksten, HSB Södra Norrland, sekreterare

Maria Edström, HSB Södra Norrland, fastighetsekonom

Fredrik Fagerholm, Östersunds kommun



Årsredovisning 2025

Torvalla Centrum i Östersund



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Torvalla Centrum i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-8079 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger byggnader och mark på fastigheterna bakkbordet 1, Degspaden 1 och Spritsen 1, byggd år 1986 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är en oäkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torvalla 9:57	1985-04-22	1986 och 1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	10 275
9	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	533
Totalt 23 objekt		10 808

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Margareta Lindhagen	Ordförande
Mattias Persson	Ledamot
Johan Hällberg	Ledamot
Jenny Sellsve	Ledamot
Tommy Pettersson	Ledamot
Hans Green	Suppleant
Per Svec	Suppleant
Desiré Ankarstrand	Suppleant
Eric Jibor	Suppleant
Conny Hansson	Suppleant

Styrelsen tillsätts av Östersunds kommun samt Region Jämtland Härjedalen.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Lindhagen och Jenny Sellsve.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog två ombud. På stämman togs beslut om att avveckla Brf Torvalla Centrum.

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%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen betalat av två lån, ett om ca 6,8 milj kr och ett om ca 1,8 milj kr.

Det huvudsakliga arbetet under året har syftat till att avveckla föreningen. Där sker löpande kontakt mellan utsedda person för kommun och region tillsammans med styrelseordförande och vice ordförande. Till deras hjälp har de anlitat advokat Solveig Aspholm för att bistå i likvidationen.

Under de senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020-2021	Takåtgärder
2022	Takreovering fritidsgård samt åtgärder vattenskadat kylrum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga större åtgärder är planerade.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	239	341	353	288	212
Skuldsättning, kr/kvm	1 415	2 240	2 288	2 339	2 390
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 415	2 240	2 288	2 339	2 390
Räntekänslighet, %	2	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	92	108	95	82	88
Årsavgifter, kr/kvm	570	570	570	537	522
Totala intäkter, kr/kvm	572	570	572	554	534
Nettoomsättning, tkr	6 155	6 155	6 155	5 806	5 637
Resultat efter finansiella poster, tkr	236	1 528	1 512	464	-122
Soliditet, %	79	70	69	69	68

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	53 178 000	0	0	53 178 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 490 065	0	125 000	3 615 065
S:a bundet eget kapital, kr	56 668 065	0	125 000	56 793 065
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 921 320	1 527 754	-125 000	5 324 074
Årets resultat, kr	1 527 754	-1 527 754	235 778	235 778
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 449 074	0	110 778	5 559 852
S:a eget kapital, kr	62 117 139	0	235 778	62 352 917

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 321 824 kr samt ianspråktagande skett med 196 824 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 449 074
Årets resultat, kr	235 778
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 684 852

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-321 824
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	196 824
Balanseras i ny räkning, kr	5 559 852

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 154 910	6 154 910
Övriga rörelseintäkter		27 893	0
Summa Rörelseintäkter		6 182 803	6 154 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 381 282	-2 183 888
Övriga externa kostnader	Not 4	-252 144	-110 632
Personalkostnader	Not 5	-35 294	-40 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 154 817	-2 154 817
Summa Rörelsekostnader		-5 823 537	-4 490 175
Rörelseresultat		359 266	1 664 735
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127 856	448 176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 344	-585 156
Summa Finansiella poster		-123 488	-136 981
Resultat efter finansiella poster		235 778	1 527 754
Resultat före skatt		235 778	1 527 754
Årets resultat		235 778	1 527 754

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	69 246 451	71 401 268
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		69 246 451	71 401 268
Summa Anläggningstillgångar		69 246 451	71 401 268

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		881	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	4 818 528	3 404 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	224 879	218 878
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 044 288	3 623 830

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	4 441 633	13 268 181
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 441 633	13 268 181
Summa Omsättningstillgångar		9 485 921	16 892 012

Summa Tillgångar		78 732 372	88 293 279
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	53 178 000	53 178 000
Fond för yttre underhåll	3 615 065	3 490 065
Summa Bundet eget kapital	56 793 065	56 668 065

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 324 074	3 921 320
Årets resultat	235 778	1 527 754
Summa Fritt eget kapital	5 559 852	5 449 074

Summa Eget kapital

62 352 917 62 117 139

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 294 984	24 205 128
Leverantörsskulder		121 476	121 918
Skatteskulder	Not 12	0	5 453
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	814 027	902 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	148 968	941 200
Summa Kortfristiga skulder		16 379 455	26 176 140

Summa Skulder

16 379 455 26 176 140

Summa Eget kapital och skulder

78 732 372 88 293 279

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	359 266	1 664 735
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 154 817	2 154 817
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 154 817	2 154 817
Erhållen ränta	127 856	448 176
Erlagd ränta	-333 360	-520 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 308 579	3 746 750
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 362	-17 831
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-804 525	-207 160
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-805 887	-224 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 502 691	3 521 759
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-8 910 144	-528 730
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 910 144	-528 730
Årets kassaflöde	-7 407 453	2 993 029
Likvida medel vid årets början	16 652 131	13 659 102
Likvida medel vid årets slut	9 244 679	16 652 131

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	14 692 tkr
Förändring jämfört med föregående år	3 655 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	145 032	145 032
	Årsavgifter lokaler	6 009 876	6 009 876
	Övriga primära intäkter	2	2
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 154 910	6 154 910
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 154 910	6 154 910

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 151 588	-743 881
	Reparationer	-657 695	-36 496
	Planerat underhåll	-196 824	0
	El	-52 792	-50 207
	Uppvärmning	-754 663	-846 139
	Vatten	-185 754	-269 731
	Sophämtning	-179 061	-37 872
	Fastighetsförsäkring	-169 521	-165 395
	Kabel-TV och bredband	0	-184
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-33 384	-33 983
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 381 282	-2 183 888

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-737	-553
	Extern revision	-36 334	-30 600
	Konsultkostnader	-214 072	-76 879
	Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-2 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-252 144	-110 632

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-19 529	-24 096
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Sociala avgifter	-5 765	-6 742
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-35 294	-40 838
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 154 817	-2 154 817
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 154 817	-2 154 817
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 623 314	105 623 314
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 848 900	2 848 900
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	108 472 214	108 472 214
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 070 947	-34 916 130
	Årets avskrivningar	-2 154 817	-2 154 817
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 225 764	-37 070 947
	<i>Utgående redovisat värde</i>	69 246 451	71 401 268
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	2 857 000	2 793 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 714 000	1 885 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	631 000	598 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	578 000	496 000
	<i>Summa</i>	5 780 000	5 772 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	22 642 000	22 642 000
	Varav i eget förvar	-22 642 000	-22 642 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB 4 803 046 3 383 950

Övriga fordringar 15 482 21 002

Summa Övriga fordringar **4 818 528** **3 404 952****Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 224 879 218 878

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **224 879** **218 878****Not 10 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Nordea 4 441 633 13 268 181

Summa Kassa och bank **4 441 633** **13 268 181****Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 164-4251	2,75%	2026-03-30	15 294 984	166 252
			15 294 984	166 252

Långfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 15 294 984

Kortfristig del 15 294 984

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 166 252

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 665 008

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,75%

Finns swap-avtal Nej

Not 12 Skatteskulder **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder 0 5 453

Summa Skatteskulder **0** **5 453**

Not 13 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld 174 855 263 269

Inre fond 639 172 639 172

Summa Övriga skulder **814 027** **902 441****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter 0 195 528

Upplupna räntekostnader 0 82 016

Övriga upplupna kostnader 148 968 663 656

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **148 968** **941 200****Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVALLA CENTRUM

Org.nr. 716414 - 8079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVALLA CENTRUM för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVALLA CENTRUMs 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.

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 revisorssed 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.

Styrelsen 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVALLA CENTRUMs 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVALLA CENTRUM för år 2025 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVALLA CENTRUM 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 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 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.

Östersund, enligt datum som framgår av vår elektroniska signering.
Grant Thornton Sweden AB

Jonathan Book
Auktoriserad revisor

Jeanette Wall
Förtroendevald revisor

Catarina Raswill Antán
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Torvalla Centrum i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Margareta Lindhagen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:09:08



Mattias Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:40:24



Jenny Sellsve

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 08:50:54



Tord Sören Tomm Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:49:00



Johan Hällberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:27:40



Jeanette Wall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 14:06:59



Catarina Raswill Antan

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 06:27:14



Jonathan Book

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 15:52:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Torvalla Centrum i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jeanette Wall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 14:04:24



Catarina Raswill Antan

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 06:26:19



Jonathan Book

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 15:51:07



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.

Verifikat

Dokument-ID 09222115557579204365

Dokument

30-3597 BRF Torvalla C prtk 1 26 Årsstämma 20 maj 2026

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2026-05-27 09:44:15 CEST (+0200) av Jörgen

Viksten (JV)

Färdigställt 2026-05-27 11:08:11 CEST (+0200)

Signerare

Jörgen Viksten (JV)

HSB Södra Norrland

jorgen.viksten@hsb.se

+46722070681

Signerade 2026-05-27 09:44:18 CEST (+0200)

Margareta Lindhagen (ML)

BRF Torvall Centrum

margareta.lindhagen@ostersund.se

Signerade 2026-05-27 09:49:21 CEST (+0200)

Maria Nerpin (MN)

Östersunds kommun

maria.nerpin@ostersund.se

Signerade 2026-05-27 10:22:04 CEST (+0200)

David Adervall (DA)

Region Jämtland-Härjedalen

david.adervall@regionjh.se

Signerade 2026-05-27 11:08:11 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

