

Årsredovisning
för
Brf Tornspiran i Gävle
716413-4673

Räkenskapsåret
2022-09-01 - 2023-08-31

Styrelsen för Brf Tornspiran i Gävle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Väster 22:3, uppfördes år 1897 och byggdes om 1983. Föreningen registrerades 1982-06-01. Fastigheten är belägen på Staketgatan 9 i Gävle. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även nio parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 902 m²

Föreningens fastighet har från 2019 varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam bastu, relax, gästlägenhet och hobbyrum som kan nyttjas av de boende.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel har ombesörjts av Riksbyggen och städning har utförts av Green Clean Sverige AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 29 åren för totalt 14 011 tkr, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 467 tkr. Underhållsplanen uppdaterades senast i oktober 2020.

Utförda underhållsåtgärder	År
Fönstermålning	2023
Renovering trapphus	2021
Energideklaration	2019
Markarbeten	2015
Renovering bastu och styrelserum	2014
Omlistning fönster	2014
Renovering av balkonggolv	2014
Installation av tvättmaskiner, torktumlare o torkskåp	2014
Fasadputsning	2014
Radiatorermostater	2014
Takrenovering	2014
Byte av avstängningsventiler	2013
Sotning	2013
Spolning och relining av avloppsstammar	2011
Fasadrenovering	2008

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnaden för periodiskt underhåll uppgår till ca 138 000 kronor och består av målning av fönster.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningens alla fyra låns bindningstid löper ut under året: 2023-10-19, 2024-06-19, 2023-09-11 och 2024-08-19. Nuvarande räntor 5,65%, 5,74%, 4,28% respektive 4,66%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början och slut var 33.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-02-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Matz Wester Eriksson	Ordförande
	Catharina Tamm	Vice ordförande
	Dennis Färnlund	Ledamot
	Kristoffer Hedberg	Ledamot
	Per-Olov Olsson	Ledamot
Suppleant	André Forsberg	
	Olov Mollstedt	

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2023-02-27.

Revisorer	Borev Revision AB - Tomas Ericson (extern revisor) Henrik Johansson (medlem och boende i föreningen)
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Valberedning	André Forsberg Marie Nilsson
--------------	---------------------------------

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-29.

Flerårsöversikt	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning (tkr)	1 509	1 531	1 514	1 515	1 545
Resultat efter finans. poster (tkr)	69	375	-317	166	259
Kassalikviditet (%)*	33,8	68,4	56,8	935,9	1 005,1
Soliditet (%)	14,8	14,4	11,5	13,7	12,5
Årsavgift bostäder snitt/kvm (kr)	645	655	643	649	660
Bränsletillägg snitt/kvm (kr)	119	122	119	120	123
Värmekostnad/kvm totyta (kr)	133	122	120	119	127
Elkostnad/kvm totyta (kr)	31	31	20	19	22
Vattenkostnad/kvm totyta (kr)	32	31	26	23	20
Fastighetslån/kvm totyta (kr)	5 398	5 450	5 503	5 556	5 598
Skuldränta (%)	1,8	0,8	0,9	1,0	1,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Förändring av kassalikviditeten 2020-21 beror till viss del på omklassificeringen av kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 139 986	1 755 898	-1 501 581	375 056	1 769 359
Avsättning yttre UH fond lanspråktagande yttre UH fond		467 000	-467 000		0
Omföring av föregående års resultat:		-52 925	52 925		0
Årets resultat			375 056	-375 056	0
Belopp vid årets utgång	1 139 986	2 169 973	-1 540 600	68 769	1 838 128

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 540 600
årets vinst	68 769
	-1 471 831

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	467 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-138 957
i ny räkning överföres	-1 799 874
	-1 471 831

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 508 661	1 530 607
Summa rörelseintäkter		1 508 661	1 530 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 001 074	-731 008
Övriga externa kostnader		-65 805	-71 126
Personalkostnader	4	-22 876	-23 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171 798	-255 581
Summa rörelsekostnader		-1 261 553	-1 080 734
Rörelseresultat		247 108	449 873
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 920	6 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 259	-81 536
Summa finansiella poster		-178 339	-74 817
Resultat efter finansiella poster		68 769	375 056
Resultat före skatt		68 769	375 056
Årets resultat		68 769	375 056

Balansräkning

Not 2023-08-31 2022-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	8 827 082	8 998 880
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 827 082	8 998 880

Summa anläggningstillgångar 8 827 082 8 998 880

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 934	7 032
Övriga fordringar		34 827	70 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 471	11 934
Summa kortfristiga fordringar		56 232	89 670

Kassa och bank

Kassa och bank	8	3 517 655	3 236 176
Summa kassa och bank		3 517 655	3 236 176

Summa omsättningstillgångar 3 573 887 3 325 846

SUMMA TILLGÅNGAR 12 400 969 12 324 726

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 139 986	1 139 986
Fond för yttre underhåll		2 169 973	1 755 898
Summa bundet eget kapital		3 309 959	2 895 884
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 540 600	-1 501 581
Årets resultat		68 769	375 056
Summa fritt eget kapital		-1 471 831	-1 126 525
Summa eget kapital		1 838 128	1 769 359
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	5 695 301
Summa långfristiga skulder		0	5 695 301
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	10 266 765	4 671 464
Leverantörsskulder		104 906	28 898
Skatteskulder		3 973	1 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		187 197	158 569
Summa kortfristiga skulder		10 562 841	4 860 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 400 969	12 324 726

Kassaflödesanalys

Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	68 769	375 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	171 798	255 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	240 567	630 637
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	36 276	-5 489
Förändring av leverantörsskulder	76 008	1 262
Förändring av kortfristiga skulder	28 628	-54 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	381 479	572 139
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	281 479	472 139
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 236 176	2 764 036
Likvida medel vid årets slut	3 517 655	3 236 175

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	75 år
Tillkommande utgifter	15 år
Maskiner och inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteutgifter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 11 545 029 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2020-21 så har det skett en förändring gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen för tidigare år är inte omräknade.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finans. poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)*

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	1 227 249	1 245 732
Hyor parkeringsplatser	48 600	48 600
Bränsleavgifter, bostäder	226 635	231 252
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 004	5 023
Övriga intäkter	3 173	0
	1 508 661	1 530 607

Not 3 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löpande underhåll	151 026	73 806
Periodiskt underhåll	138 957	52 925
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	114 268	62 211
Uppvärmningskostnad	252 208	231 514
Rengöring ventilation, brandskydd	18 163	0
Vatten & avloppsavgifter	61 772	58 011
Elavgifter	58 926	59 206
Renhållning	49 623	41 145
Snöröjning	30 344	34 902
Förbrukningsinventarier	8 077	8 188
Fastighetsförsäkring	38 604	27 413
Kabel-tv, bredband, telefoni	40 970	45 231
Fastighetsskatt	38 136	36 456
	1 001 074	731 008

Not 4 Personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Arvoden till styrelsen	18 000	18 000
Sociala kostnader	4 876	5 019
	22 876	23 019

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 884 886	12 884 886
Ingående anskaffningsvärde tillkommande utgifter	1 453 511	1 453 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 338 397	14 338 397
Ingående avskrivningar	-6 236 516	-5 980 935
Årets avskrivningar	-171 798	-255 581
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 408 314	-6 236 516
Mark	897 000	897 000
Utgående värde mark	897 000	897 000
Utgående redovisat värde	8 827 083	8 998 881
Taxeringsvärden byggnader	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	8 400 000
	28 000 000	28 000 000
Bokfört värde byggnader	7 846 300	8 101 881
Bokfört värde mark	897 000	897 000
	8 743 300	8 998 881

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 28 000 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	13 728 000	13 728 000
	13 728 000	13 728 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	287 132	287 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 132	287 132
Ingående avskrivningar	-287 132	-287 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-287 132	-287 132
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	1 178 434	913 720
SBAB-konto brf	2 337 876	2 322 377
Handelsbanken affärskonto	1 345	79
	3 517 655	3 236 176

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek AB	5,65	2023-10-19	594 940
Nordea Hypotek AB	4,66	2023-08-19	2 295 204
Nordea Hypotek AB	4,28	2023-09-11	1 681 320
Nordea Hypotek AB	0,67	2024-06-19	5 695 301
			10 266 765

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 9 766 765 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering: 100 000 kr

Nästa års omsättning av lån: 10 266 765

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Gävle

Matz Wester Eriksson
Ordförande

Catharina Tamm

Dennis Färnlund

Kristoffer Hedberg

Per-Olov Olsson

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

Borev Revision AB

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Henrik Johansson
(medlem och boende i föreningen)

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornspiran i Gävle, org.nr 716413-4673

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornspiran i Gävle för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året och kassaflöde 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Bostadsrättsföreningen Tornspiran i Gävle för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Anmärkning

Årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31 kunde inte hållas tillgänglig för medlemmarna inom den tid som anges i föreningens stadgar § 70.

Uppsala/Gävle dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Henrik Johansson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.02.2024 10:33

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 22.02.2024 20:47

DOCUMENT ID:

HJRAV7Bh6

ENVELOPE ID:

B1a04XSh6-HJRAV7Bh6

DOCUMENT NAME:

Brf Tornspiran i Gälve - RB 22-23 - elektronisk sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	22.02.2024 20:49 22.02.2024 20:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 83.177.179.147
Karl Henrik Johansson henrik.narkestjarnan@gmail.com	Signed Authenticated	23.02.2024 10:33 23.02.2024 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/27) IP: 62.116.243.156

* 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