

Årsredovisning
för
Brf Tornspiran i Gävle
716413-4673

Räkenskapsåret
2023-09-01 - 2024-08-31

Styrelsen för Brf Tornspiran i Gävle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 mark innehas med äganderätt.

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 december 2022.

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
Radiatortermostater	2014
Takrenovering	2014
Byte av avstängningsventiler	2013
Sotning	2013
Spolning och relining av avloppsstammar	2011
Fasadrenovering	2008

Beskattnings

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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 89 000 kronor och består av målning.

Föreningens fastighet drabbades av vattenläckage på taket vid ett av stuprören på grund av tidigare isbildning och ett felaktigt utfört plåtarbete, samt vidare ett läckage vid avloppet på balkongen i samma fastighet. Skadorna är anmälda till föreningens försäkringsbolag, som dock avslagit ersättning för skadorna.

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 2024-02-29 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Matz Wester Eriksson	Ordförande (avgått under året)
	Catharina Tamm	Vice ordförande (avgått under året)
	Tilda Sjöberg	Ledamot
	Kristoffer Hedberg	Ledamot
	Per-Olov Olsson	Ledamot
Suppleant	André Forsberg	
	Olov Mollstedt	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2024-02-29.

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

Valberedning André Forsberg
Marie Nilsson

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-29.

Flerårsöversikt	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning (tkr)	1 542	1 509	1 531	1 514	1 515
Resultat efter finans. poster (tkr)	-320	69	375	-317	166
Kassalikviditet (%)*	41,60	33,83	68,43	56,81	935,90
Soliditet (%)	12,54	14,82	14,36	11,52	13,69
Skuldränta (%)	2,50	1,83	0,77	0,90	0,96
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	782	764	777	763	769
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 345	5 398	5 450	5 503	5 556
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 345	5 398	5 450	5 503	5 556
Sparande per kvm (kr/kvm)	276	200	359	327	308
Räntekänslighet (%)	6,83	7,06	7,02	7,21	7,22
Energikostnad per kvm (kr/kvm)**	197	196	183	166	161
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,54	96,38	96,50	95,86	96,55

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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

**Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023/2024. I resultatet ingår avskrivningar om 171 789 kr, som ej påverkar likviditeten. Exkluderar man dessa hamnar resultatet på -148 434 kr. Under året så har föreningen även haft vattenskador om 584 382 kr, vilket gett en negativ resultateffekt. Styrelsen gör bedömningen att det negativa resultatet inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 139 986	2 169 973	-1 540 600	68 769	1 838 128
Avsättning yttre UH fond		467 000	-467 000		0
Ianspråktagande yttre UH fond		-138 957	138 957		0
Omföring av föregående års resultat:			68 769	-68 769	0
Årets resultat				-320 223	-320 223
Belopp vid årets utgång	1 139 986	2 498 016	-1 799 874	-320 223	1 517 905

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 799 874
årets förlust	-320 223
	-2 120 097

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	467 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-89 386
i ny räkning överföres	-2 497 711
	-2 120 097

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 541 780	1 508 661
Summa rörelseintäkter		1 541 780	1 508 661
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 442 416	-1 001 074
Övriga externa kostnader		-64 558	-65 805
Personalkostnader	4	-23 019	-22 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171 798	-171 798
Summa rörelsekostnader		-1 701 791	-1 261 553
Rörelseresultat		-160 011	247 108
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104 023	14 920
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 235	-193 259
Summa finansiella poster		-160 212	-178 339
Resultat efter finansiella poster		-320 223	68 769
Resultat före skatt		-320 223	68 769
Årets resultat		-320 223	68 769

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	8 655 284	8 827 082
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 655 284	8 827 082
Summa anläggningstillgångar		8 655 284	8 827 082
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	14 934
Övriga fordringar		6 360	34 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 241	6 471
Summa kortfristiga fordringar		20 601	56 232
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	3 428 218	3 517 655
Summa kassa och bank		3 428 218	3 517 655
Summa omsättningstillgångar		3 448 819	3 573 887
SUMMA TILLGÅNGAR		12 104 103	12 400 969

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 139 986

1 139 986

Fond för yttre underhåll

2 498 016

2 169 973

Summa bundet eget kapital

3 638 002

3 309 959

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 799 874

-1 540 600

Årets resultat

-320 223

68 769

Summa fritt eget kapital

-2 120 097

-1 471 831

Summa eget kapital

1 517 905

1 838 128

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

2 295 204

0

Summa långfristiga skulder

2 295 204

0

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

9

7 871 561

10 266 765

Leverantörsskulder

83 665

104 906

Skatteskulder

4 957

3 973

Övriga skulder

-6 340

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

337 151

187 197

Summa kortfristiga skulder

8 290 994

10 562 841

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 104 103

12 400 969

Kassaflödesanalys

Not

2023-09-01
-2024-08-31

2022-09-01
-2023-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-320 223

68 769

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

171 798

171 798

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

-148 425

240 567

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

36 615

36 276

Förändring av leverantörsskulder

-21 241

76 008

Förändring av kortfristiga skulder

143 613

28 628

Kassaflöde från den löpande verksamheten

10 562

381 479

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-100 000

-100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000

-100 000

Årets kassaflöde

-89 438

281 479

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 517 655

3 236 176

Likvida medel vid årets slut

3 428 217

3 517 655

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 samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, och revisionsarvode.

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 (fullt avskrivna)
Maskiner och inventarier	10 år (fullt avskrivna)

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 ränteintäkter 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 slutförfallodatum 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).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)**

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	1 255 212	1 227 249
Hyror parkeringsplatser	48 600	48 600
Bränsleavgifter, bostäder	233 004	226 635
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 531	3 004
Övriga intäkter	2 434	3 173
	1 541 781	1 508 661

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för vatten, tv, bredband, och bränsleavgifter.

Not 3 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande underhåll	647 872	151 026
Periodiskt underhåll	89 386	138 957
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	61 054	114 268
Uppvärmningskostnad	265 195	252 208
Rengöring ventilation, brandskydd	0	18 163
Vatten & avloppsavgifter	65 427	61 772
Elavgifter	43 890	58 926
Renhållning	46 737	49 623
Snöröjning	102 836	30 344
Förbrukningsinventarier	2 676	8 077
Fastighetsförsäkring	31 346	38 604
Kabel-tv, bredband, telefoni	46 877	40 970
Fastighetsskatt	39 120	38 136
	1 442 416	1 001 074

Not 4 Personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Arvoden till styrelsen	18 000	18 000
Sociala kostnader	5 019	4 876
	23 019	22 876

Styrelsen arvodas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
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	-6 408 314	-6 236 516
Årets avskrivningar	-171 798	-171 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 580 112	-6 408 314
Mark	897 000	897 000
Utgående värde mark	897 000	897 000
Utgående redovisat värde	8 655 285	8 827 083
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	7 758 284	7 930 082
Bokfört värde mark	897 000	897 000
	8 655 284	8 827 082

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

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	13 728 000	13 728 000
	13 728 000	13 728 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-08-31	2023-08-31
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

	2024-08-31	2023-08-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	986 577	1 178 434
SBAB-konto brf	2 441 467	2 337 876
Handelsbanken affärskonto	174	1 345
	3 428 218	3 517 655

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek AB	5,85	Rörligt	594 940	594 940
Nordea Hypotek AB	4,39	Rörligt	1 581 320	1 681 320
Nordea Hypotek AB	4,22	Rörligt	5 695 301	5 695 301
Nordea Hypotek AB	2,96	2027-08-18	2 295 204	2 295 204
			10 166 765	10 266 765
Kortfristig del av långfristig skuld			7 871 561	10 266 765

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 9 666 765 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering: 100 000 kr

Nästa års omsättning av lån: 7 871 561 kr

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Gävle

Tilda Sjöberg

Kristoffer Hedberg

Per-Olov Olsson

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

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Henrik Johansson
(medlem och boende i föreningen)

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Tornspiran i Gävle för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 2024 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 *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 externa 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 Bostadsrättsförening Tornspiran i Gävle för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 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 extern 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 externa 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 externa 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

Enligt lag om ekonomiska föreningar (2018:672) 7 kap. 17 § ska en av styrelsens ledamöter vara ordförande. Styrelsen har att utse ny ordförande.

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar varit tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman i februari 2024 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket samma lag som ovan.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Henrik Johansson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.02.2025 10:33

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 03.02.2025 20:55

DOCUMENT ID:

rJ7NJI0dkg

ENVELOPE ID:

BJf4JjCOyl-rJ7NJI0dkg

DOCUMENT NAME:

Brf Tornspiran i Gävle revisionsberättelse 2023-2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	03.02.2025 20:57 03.02.2025 20:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
2. Karl Henrik Johansson henrik.narkestjarnan@gmail.com	 Signed Authenticated	10.02.2025 10:33 10.02.2025 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/27) IP: 213.141.81.173

* 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