



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSBs Brf Torviggén i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Torvигgen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9061 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Biskopsgården 53:7	Göteborgs Kommun	20 år	2038-03-25	1959
Biskopsgården 53:8	Göteborgs Kommun	20 år	2038-09-23	1959
Biskopsgården 53:9	Göteborgs Kommun	20 år	2038-09-23	1959

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
9	lokaler (hyresrätt)	1 118
4	förråd	46
139	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 059
98	p-platser	0
25	garageplatser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	219

Totalt 277 objekt9 442

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 47 st 2 rok, 32 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Föreningen är delägare i Norra Biskopsgårdens fastighetsförvaltning (NBF).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christian Warnerfelt	Ordförande	2018-01-15
Kjell Larsson	Ledamot	2020-04-17
Nabil Mohamed	Ledamot	2020-02-04
Hassan Rahim Karem	Ledamot	2022-07-04
Robert Stojilkovski	HSB-ledamot	2021-12-29
Alban Xhemaili	Ledamot	2023-11-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Larsson, Alban Xhemaili och Christian Warnerfelt.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nabil Mohamed och Christian Warnerfelt.

Revisorer har varit: Claas Björklund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Erik Jakobsson (sammanställande) samt Jasmin Osmanovic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-05. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-24.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- Passersystem i källargången på Lenvädersgatan 5-7
- Installation av kameraövervakning genomfördes hösten 2023 i förrådsutrymmen Lenvädersgatan 3-5
- Utöver ovan har föreningen haft sedvanliga underhåll och reparationer som uppstår i en fastighet från 1960-talet.
- Elmodernisering av hela föreningens elutrustning har påbörjats under året och förväntas vara färdigt under första halvåret 2025. Gäller såväl gemensama utrymmen som i lägenheterna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Stamreovering av föreningens huvudstammar för kök och badrum gjordes 1998.
- Byte av fönster samt balkong dörrar gjorde 1998.
- Relining av kökstammar på lenvädersgatan 19-27 utfört 2018.
- Breddning av parkeringsplaster utfört 2019.
- Takbyte genomfört 2020.
- Installation av solpaneler på det södra taket installerat i samband med takbytet 2020.
- Fasadreovering av yttre fasaden mot Sommarvädersgatan är genomförd 2022.
- Installation av nya fjärrvärmecentraler samt nya fjärrvärmerör 2022.
- I samband med Fjärrvärmeprojektet 2022 sprängdes stor del av berget på innergården bort till förmån av bredare gångbana.
- Renovering av 5 st tvättstugor. 2022
- Föreningen har under 2024 tecknat gruppavtal med Tele2 beträffande Tv och internet till ett mycket förmånligt pris. Avtalet sträcker över 6 år.

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

- Planering för renovering av den yttre fasaden på innergården påbörjad.
- Renovering av Affärslängan på Väderbodarna 1.
- Större projekt med passersystem för hela Lenvädersgatan 1-27.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 174.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	245	145	232	203	145
Skuldsättning, kr/kvm	2 572	2 630	2 678	1 671	1 392
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 933	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	3	2
Energikostnad, kr/kvm	204	170	161	149	139
Årsavgifter, kr/kvm	949	728	795	764	734
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	974	818	781	754	779
Nettoomsättning, tkr	8 687	7 627	7 275	6 994	6 724
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 327	652	-286	818	-549
Soliditet, %	13	8	8	12	10

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2019/2020 - 2022/2023 har inte beräknats, därav 0.

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.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt årsavgift informationsöverföring/årsavgift balkong ingår from 2023.

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

Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2019/2020 - 2022/2023 har inte beräknats, därav 0.

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.

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	611 617	0	0	611 617
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 465 973	0	224 724	2 690 697
S:a bundet eget kapital, kr	3 077 590	0	224 724	3 302 314
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-856 506	652 224	-224 724	-429 006
Årets resultat, kr	652 224	-652 224	1 372 172	1 372 172
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-204 282	0	1 147 448	943 166
S:a eget kapital, kr	2 873 308	0	1 372 172	4 245 480

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 625 000 kr samt ianspråktagande skett med 400 276 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	-204 281
Årets resultat, kr	1 372 172
Reservation till underhållsfond, kr	-625 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	400 276
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	943 167

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	943 167

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

RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 686 669	7 626 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	512 305	59 623
Summa Rörelseintäkter		9 198 974	7 686 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 108 399	-4 977 573
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 647	-131 118
Personalkostnader	Not 6	-341 603	-284 776
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-582 754	-582 826
Övriga rörelsekostnader		0	-636 770
Summa Rörelsekostnader		-7 236 404	-6 613 064
Rörelseresultat		1 962 570	1 073 410
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	87 676	37 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-678 075	-458 651
Summa Finansiella poster		-590 399	-421 186
Resultat efter finansiella poster		1 372 171	652 224
Resultat före skatt		1 372 171	652 224
Årets resultat		1 372 171	652 224

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	21 072 882	21 655 636
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	57 686	46 773
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 130 568	21 702 409
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 600	1 600
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 600	1 600
Summa Anläggningstillgångar		21 132 168	21 704 009

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	2 814	-400
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 14	169 070	182 927
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	6 456 454	3 910 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 053 149	981 829
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 681 487	5 075 137
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	2 549 654	2 549 654
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 549 654	2 549 654
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 18	244 719	244 719
<i>Summa Kassa och bank</i>		244 719	244 719
Summa Omsättningstillgångar		10 475 860	7 869 510
Summa Tillgångar		31 608 028	29 573 519



BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 19	611 617	611 617
Fond för yttre underhåll	Not 20	2 690 697	2 465 973
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 302 314	3 077 590
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	Not 21	-429 006	-856 506
Årets resultat	Not 22	1 372 172	652 224
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		943 166	-204 282
Summa Eget kapital		4 245 480	2 873 307

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 23	9 034 620	18 176 220
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		9 034 620	18 176 220
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 245 573	6 530 901
Leverantörsskulder	Not 24	1 028 992	130 340
Skatteskulder	Not 25	13 229	9 785
Övriga kortfristiga skulder	Not 26	814 599	887 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 27	1 225 536	965 123
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		18 327 929	8 523 991
Summa Skulder		27 362 549	26 700 211
Summa Eget kapital och skulder		31 608 028	29 573 519

KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 962 570	1 073 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	582 754	582 826
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	582 754	582 826
Erhållen ränta	49 759	37 465
Erlagd ränta	-621 020	-364 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 974 063	1 328 903
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 191	-182 032
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 032 210	-718 339
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 012 020	-900 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 986 083	428 532
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 913	-268 441
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 913	-268 441
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-426 928	-459 373
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-426 928	-459 373
Årets kassaflöde	2 548 242	-299 282
Likvida medel vid årets början	6 427 360	6 726 642
Likvida medel vid årets slut	9 025 256	6 427 360

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	40-120 år.
Avskrivningstid på fjärrvärme	40 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.

Beskattnings

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 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	7 722 264	6 715 308
	Årsavgifter lokaler	125 736	125 736
	Hyror lokaler	534 824	509 936
	Hyror garage och parkeringsplatser	315 631	320 188
	Övriga primära intäkter	106 052	75 322
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 804 507	7 746 490
	Hyresbortfall	-45 840	-47 640
	Avsatt till inre fond	-71 998	-71 998
	<i>Summa</i>	-117 838	-119 638
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 686 669	7 626 851
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	481 729	0
	Övriga sekundära intäkter	30 576	59 623
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	512 305	59 623
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 631 985	-1 681 744
	Reparationer	-757 632	-195 418
	Planerat underhåll	-355 545	-126 438
	El	-172 077	-134 043
	Uppvärmning	-1 229 137	-1 046 555
	Vatten	-522 613	-419 392
	Sophämtning	-456 243	-394 924
	Fastighetsförsäkring	-133 186	-122 131
	Kabel-TV och bredband	-1 496	-6 349
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-256 450	-252 253
	Förvaltningsavtalskostnader	-221 879	-266 258
	Tomträttsavgäld	-332 068	-332 068
	Övriga driftkostnader	-38 088	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 108 399	-4 977 573

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 039	0
	Administrationskostnader	-49 999	-28 471
	Extern revision	-26 375	-25 000
	Konsultkostnader	-35 332	-19 438
	Medlemsavgifter	-51 290	-51 310
	Föreningsverksamhet	-10 644	0
	Övriga förvaltningskostnader	-17 969	-6 900
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-203 647	-131 118
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 000	-48 550
	Revisionsarvode	-8 500	0
	Övriga arvoden	-91 000	-83 906
	Löner och övriga ersättningar	-96 000	-88 000
	Sociala avgifter	-85 541	-63 984
	Övriga personalkostnader	-562	-337
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-341 603	-284 777
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-520 219	-520 291
	Avskrivning på markanläggning	-62 535	-62 535
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-582 754	-582 826
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	55 200	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	32 476	37 465
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	87 676	37 465

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-676 658	-454 119
	Övriga räntekostnader	-1 417	-4 532
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-678 075	-458 651
Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 135 986	28 910 012
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 501 398	2 501 398
	Årets investeringar	0	7 290 964
	Utrangering fasad	0	-1 064 990
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	37 637 384	37 637 384
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 981 748	-15 827 142
	Årets avskrivningar	-582 754	-582 826
	Utrangering fasad	0	428 220
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 564 502	-15 981 748
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 072 882	21 655 636
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 200 000	55 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 273 000	2 273 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 800 000	23 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 760 000	1 760 000
	<i>Summa</i>	83 033 000	83 033 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	25 847 000	25 847 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 847 000	25 847 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	46 773	7 337 737
	Årets investeringar	10 913	0
	Omklassificering till byggnad	0	-7 290 964
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	57 686	46 773

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 600	1 600
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 600	1 600
Not 13	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	2 814	-400
	<i>Summa Kundfordringar</i>	2 814	-400
Not 14	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordring hos koncernföretag	169 070	182 927
	<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	169 070	182 927
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 230 883	3 682 641
	Övriga fordringar	225 571	228 140
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 456 454	3 910 781
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	37 917	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 015 232	981 829
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 053 149	981 829
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 500 000	2 500 000
	Egna bostadsrätter	49 654	49 654
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 549 654	2 549 654
Not 18	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	244 719	244 719
	<i>Summa Kassa och bank</i>	244 719	244 719

Not 19	Medlemsinsatser	2024-06-30	2023-06-30
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser

611 617

611 617

Summa Medlemsinsatser

611 617

611 617

Not 20	Fond för yttre underhåll	2024-06-30	2023-06-30
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

2 690 697

2 465 973

Summa Fond för yttre underhåll

2 690 697

2 465 973

Not 21	Balanserat resultat	2024-06-30	2023-06-30
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat

-429 006

-856 506

Summa Balanserat resultat

-429 006

-856 506

Not 22	Årets resultat	2024-06-30	2023-06-30
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

1 372 172

652 224

Summa Årets resultat

1 372 172

652 224

Not 23	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek

4,73%

2024-07-30

591 654

6 612

Stadshypotek

4,73%

2024-07-02

4 725 000

100 000

Stadshypotek

0,6%

2024-09-30

4 750 000

100 000

Stadshypotek

4,73%

2024-09-11

634 069

7 440

Nordea Hypotek AB

4,15%

2025-09-17

9 134 620

100 000

Nordea Hypotek AB

0,73%

2025-06-18

4 316 600

131 600

SBAB

5,78%

2025-01-13

128 250

5 875

24 280 193

451 527

Långfristig del

9 034 620

Nästa års amortering av långfristig skuld

100 000

Lån som ska konverteras inom ett år

15 145 573

Kortfristig del

15 245 573

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

451 527

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 806 108

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,00%

Finns swap-avtal

Nej

Not 24	Leverantörsskulder	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	1 028 992	130 340
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	1 028 992	130 340
Not 25	Skatteskulder	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	13 229	9 785
	<i>Summa Skatteskulder</i>	13 229	9 785
Not 26	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	17 800	19 940
	Källskatt	3 153	101 420
	Inre fond	756 344	737 261
	Övriga kortfristiga skulder	37 301	29 221
	<i>Summa Övriga skulder</i>	814 599	887 842
Not 27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	736 302	751 182
	Upplupna räntekostnader	155 797	98 742
	Övriga upplupna kostnader	333 437	115 199
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 225 536	965 123

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 HSB Bostadsrättsförening Torviggen i Göteborg, org.nr. 757200-9061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Torviggen i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 30 Juni 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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, 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 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Torviggen i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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 provar 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Claas Björklund
Av föreningen vald revisor





ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSBs Brf Torviggen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTIAN WARNERFELT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 12:01:21



KJELL LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 11:43:55



ROBERT STOJILKOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 15:58:13



HASSAN KAREM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 15:53:10



NABIL MOHAMED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 15:08:28



ALBAN XHEMAI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 16:05:11



CLAAS BJÖRKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 17:27:07



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 10:20:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSBs Brf Torviggen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAAS BJÖRKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 17:28:45



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 10:21:32



HSB – där möjligheterna bor