



# ÅRSREDOVISNING 2021/2022

HSB Brf Torvigen



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Torviggan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9061 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
9	lokaler (hyresrätt)	1118
139	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8059
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	219
98	p-platser	0
25	garageplatser	0
<b>Totalt 273 objekt</b>		<b>9396</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 47 st 2 rok, 33 st 3 rok, 21 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Föreningen är delägare i Norra Biskopsgårdens fastighetsförvaltning (NBF).

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christian Warnerfelt	Ordförande	2018-01-15	
Kjell Larsson	Ledamot	2020-04-17	
Nabil Mohamed	Ledamot	2020-02-04	
Robert Stojilkovski	HSB ledamot	2021-12-29	
Hassam Rahim Karem	Ledamot	2022-05-24	
Nadire Küçükcelik	Ledamot	2020-04-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Larsson och Hassan Karem.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Nabil Mohamed och Christian Warnerfelt.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Paulina Koceva med Valeria Kuprin som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stefan Persson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022/05/24. På stämman deltog 15 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med +4% och uppgår därefter i genomsnitt till 795 kr/m<sup>2</sup>.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2022-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-20.

Som en av ägarföreningarna till NBF har styrelsen i Brf Torvigen beslutat att NBF skall driva en process där vi överklagat kommunens uppsägning av tomträtter som berör våra parkeringsplatser. Kommunen vill omvandla tomträtterna till arrenden för att kunna genomföra en förtätning av Biskopsgården. Dom förväntas hösten 2022.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- \* Omfogning av den yttre fasaden mot Sommarvädersgatan färdigställdes i vecka 28.
  - \* Renovering av 5st tvättstugor utförda. Nytt golv, nytt kakel och nya målade ytor.
  - \* Brf Torvigggen tillsammans med övriga ägarföreningar i NBPC (numera NBF) installerar nya fjärrvärmerör. Arbetet blev färdigt under våren 2022. Föreningens kostnad av totalsumman enligt överenskomna fördelningstal blev ca 2 miljoner kronor.
- I samband med detta sprängdes en del berg bort till fördel för mer öppna ytor och ökad social samvaro.

Förening har också utfört sedvanliga reparationer för en fastighet från 1960-talet.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

- \* Takbyte genomfört 2020
- \* Installation av solpaneler på det södra taket installerat i samband med takbytet 2020.
- \* Breddning av parkeringsplaster utfört 2019.
- \* Relining av kökstammar på lenvädersgatan 19-27 utfört 2018

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

Årtal	Ändamål
2023/2024	El modernisering

Planering för renovering av den ytter fasaden på innergården påbörjad.

Renovering av Affärslängan på Väderbodarna 1.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 26 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	232	203	145	170	110
Skuldsättning, kr/kvm	2 678	1 671	1 392	1 433	1 474
Räntekänslighet, %	4	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	161	149	139	148	149
Driftskostnad, kr/kvm	491	497	578	494	504
Årsavgifter, kr/kvm	795	764	734	705	678
Totala intäkter, kr/kvm	781	754	779	715	661
Nettoomsättning, tkr	7 275	6 994	6 724	6 406	6 199
Resultat efter finansiella poster, tkr	-286	818	-549	-935	-9
Soliditet, %	8	12	10	13	17

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	3 698 561	0	-1 638 051	2 060 510
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 310 178</b>	<b>0</b>	<b>-1 638 051</b>	<b>2 672 127</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 620 590	817 894	1 638 051	-164 645
Årets resultat, kr	817 894	-817 894	-286 400	-286 400
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 802 696</b>	<b>0</b>	<b>1 351 651</b>	<b>-451 045</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 507 482</b>	<b>0</b>	<b>-286 400</b>	<b>2 221 082</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 430 tkr samt ianspråktagande skett med 2 068 051 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	-1 802 696
Årets resultat, kr	-286 400
Reservation till underhållsfond, kr	-430 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 068 051
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-451 045</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-451 045</b>

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

# Styrelsen för Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

Org.nr: 757200-9061

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30

## Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 274 766	6 993 510
Övriga rörelseintäkter	Not 2	65 365	92 351
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 340 130</b>	<b>7 085 861</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 307 726	-4 153 017
Underhållskostnader	Not 4	-2 068 051	-736 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 176	-516 051
Personalkostnader	Not 6	-323 280	-320 324
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-401 252	-350 509
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 406 485</b>	<b>-6 075 930</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-66 355</b>	<b>1 009 931</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 852	9 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-227 897	-201 252
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-220 045</b>	<b>-192 037</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-286 400</b>	<b>817 894</b>



## Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

Balansräkning		2022-06-30	2021-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	15 584 268	13 484 122
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	6 432 526	852 063
		<u>22 016 794</u>	<u>14 336 185</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	1 600	1 600
		<u>1 600</u>	<u>1 600</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>22 018 394</b>	<b>14 337 785</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 17	9 201	7 310
Övriga fordringar	Not 18	4 205 448	1 781 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	977 738	1 213 452
		<u>5 192 387</u>	<u>3 002 099</u>
Kortfristiga placeringar	Not 20	2 549 654	2 549 654
Kassa och bank		244 719	244 719
Summa omsättningstillgångar		<b>7 986 760</b>	<b>5 796 472</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 005 153</b>	<b>20 134 257</b>

## Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	611 617	611 617
Underhållsfond	2 060 510	3 698 561
	<u>2 672 127</u>	<u>4 310 178</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-164 645	-2 620 590
Årets resultat	-286 400	817 894
	<u>-451 044</u>	<u>-1 802 696</u>
Summa eget kapital	<b>2 221 083</b>	<b>2 507 483</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21 14 696 466	14 527 338
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 470 028	1 172 106
Leverantörsskulder	735 209	274 474
Skatteskulder	5 203	17 564
Övriga kortfristiga skulder	Not 23 742 368	824 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24 1 134 796	810 567
	<u>13 087 604</u>	<u>3 099 436</u>
Summa skulder	<b>27 784 070</b>	<b>17 626 774</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>30 005 153</b>	<b>20 134 257</b>

**Hsbs Brf Torvigen i Göteborg****Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,94%
Inventarier	20,00%
Markanläggning	2,50%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0kr (0kr).

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har haft en förtroendeman under året.

## Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 521 100	6 270 444
Hyror	751 948	713 214
Elintäkter	0	-5 331
Övriga intäkter	73 716	87 182
Bruttoomsättning	7 346 764	7 065 509
Avsatt till inre fond	-71 998	-71 998
	<b>7 274 766</b>	<b>6 993 510</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	65 365	92 351
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 241 473	1 138 448
Reparationer	210 006	432 013
El	153 504	160 834
Uppvärmning	1 014 496	920 074
Vatten	344 051	317 498
Sophämtning	382 516	345 226
Övriga avgifter	166 515	140 278
Förvaltningsarvoden	222 578	226 805
Tomträttsavgäld	332 068	332 068
Övriga driftskostnader	240 519	139 774
	<b>4 307 726</b>	<b>4 153 017</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	1 669 982	429 570
Byggnad utvändigt	398 069	306 458
	<b>2 068 051</b>	<b>736 028</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	247 126	243 736
Medlemsavgifter	51 300	51 300
Övriga externa kostnader	7 750	221 015
	<b>306 176</b>	<b>516 051</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	102 500	102 500
Sammanträdesersättningar	40 700	40 700
Löner och andra ersättningar	1 850	5 600
Sociala kostnader	41 553	42 732
	<b>186 603</b>	<b>191 532</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	104 000	98 000
Sociala kostnader	32 677	30 792
	<b>136 677</b>	<b>128 792</b>
	<b>323 280</b>	<b>320 324</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	338 717	350 509
Markanläggningar	62 535	0
	<b>401 252</b>	<b>350 509</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	7 852	9 215
	<b>7 852</b>	<b>9 215</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	219 654	199 212
Övriga finansiella kostnader	8 243	2 040
	<b>227 897</b>	<b>201 252</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-286 400</b>	<b>817 894</b>
Avsättning till underhållsfond	-430 000	-1 800 000
Disposition ur underhållsfond	2 068 051	978 454
Resultat efter underhållspåverkan	1 351 651	-3 652

## Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

Noter	2022-06-30	2021-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	28 910 012	24 618 093
Årets investeringar	0	4 291 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 910 012	28 910 012
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 425 890	-15 075 381
Årets avskrivningar	-338 717	-350 509
Utgående avskrivningar	-15 764 607	-15 425 890
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>13 145 405</b>	<b>13 484 122</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	2 501 398	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 501 398	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-62 535	0
Utgående avskrivningar	-62 535	0
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>2 438 863</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>15 584 268</b>	<b>13 484 122</b>
Taxeringsvärde för Biskopsgården 53:7, 53:8 och 53:9		
Byggnad - bostäder	55 200 000	49 200 000
Byggnad - lokaler	2 273 000	2 684 000
	57 473 000	51 884 000
Mark - bostäder	23 800 000	21 600 000
Mark - lokaler	1 760 000	2 354 000
	25 560 000	23 954 000
Taxeringsvärde totalt	83 033 000	75 838 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	25 847 000	22 282 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 914	6 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 914	6 914
Ingående avskrivningar	-6 914	-6 914
Utgående avskrivningar	-6 914	-6 914
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Fasad	6 385 753	0
Elrenovering	46 773	0
Fjärrvärme - Färdigställt våren 2022	0	852 063
Pågående nyanläggningar	<b>6 432 526</b>	<b>852 063</b>
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i NBPC	100	100
5 andelar i Fonus	1 000	1 000
	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>

**Hsbs Brf Torvigen i Göteborg**

Noter	2022-06-30	2021-06-30
<b>Not 17 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	9 201	7 310
	<b>9 201</b>	<b>7 310</b>

<b>Not 18 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 981 923	1 542 661
Skattekonto	223 525	238 676
	<b>4 205 448</b>	<b>1 781 337</b>

<b>Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	960 250	918 484
Avräkning NBPC	14 488	291 968
Upplupna intäkter	3 000	3 000
	<b>977 738</b>	<b>1 213 452</b>

**Not 20 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-06-30	2023-06-30	12 mån	1,10%	500 000
HSB Göteborg HSB	2021-12-31	2022-12-31	12 mån	0,30%	2 000 000
					<b>2 500 000</b>

Fasträntepaceringar	2 500 000	2 500 000
Egna bostadsrätter	49 654	49 654
	<b>2 549 654</b>	<b>2 549 654</b>

**Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758208861	0,73%	2025-06-18	4 579 800	131 600
Nordea Hypotek AB	39788927831	1,85%	2022-09-20	3 296 000	128 000
Nordea Hypotek AB	39798246519	1,85%	2022-09-30	3 000 000	0
SBAB	1405407691	1,71%	2022-07-04	140 207	5 573
Stadshypotek	696328	1,04%	2022-09-09	648 949	7 440
Stadshypotek	696329	1,91%	2022-09-30	3 046 660	104 160
Stadshypotek	696331	1,69%	2023-10-30	604 878	6 612
Stadshypotek	719486	0,49%	2023-09-30	4 925 000	100 000
Stadshypotek	719487	0,60%	2024-09-30	4 925 000	100 000
				25 166 494	583 385

Nästa års amortering beräknas uppgå till	583 385
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	9 886 643
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 470 028

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 696 466**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 249 569

Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

Noter	2022-06-30	2021-06-30
<b>Not 23 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	640	44 154
Arbetsgivaravgifter	2 513	44 059
Mervärdesskatt	15 032	13 373
Inre fond	724 182	723 139
	<b>742 368</b>	<b>824 725</b>
<b>Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	4 889	5 064
Övriga upplupna kostnader	417 740	151 744
Förutbetalda hyror och avgifter	712 167	653 759
	<b>1 134 796</b>	<b>810 567</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Göteborg 2022

Christian Warnerfelt

Hassan Rahim Karem

Kjell Larsson

Nabil Mohamed

Nadire Küçükcelik

Robert Stojilkovski

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

Paulina Koceva  
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Torvigen i Göteborg, org.nr. 757200-9061

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Torvigen i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

### 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021-07-01--2022-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Paulina Koceva  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 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: 2022-11-02 kl. 12:51:08



**KJELL LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 14:20:16



**ROBERT STOJILKOVSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-09 kl. 16:07:37



**NABIL MOHAMED**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 14:24:35



**NADIRE KÜCÜKCELIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 19:50:32



**HASSAN RAHIM KAREM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 16:30:54



**PAULINA KOCEVA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-11 kl. 12:07:07



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-14 kl. 07:45:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSBs Brf Torviggen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PAULINA KOCEVA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-11 kl. 14:27:14



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-14 kl. 07:46:27

