



Årsredovisning 2025

HSB Brf Torslanda Centrum i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Torslanda Centrum i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757202-6271 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torslanda 36:12	1966-10-24	1963
Torslanda 36:14	1966-10-24	1963
Totalt 2 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
198	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 233
40	Förråd	400
13	lokaler (hyresrätt)	854
95	garageplatser	1 140
96	p-platser	0
Totalt 442 objekt		15 627

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 78 st 2 rok, 96 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roger Martinssons	Ordförande
Johnny Liljekvist	Ledamot
Lena Sahlqvist Flod	Ledamot
Sandra Svensson	Ledamot
David Albinsson	HSB Ledamot
Irène Broberg	Suppleant
Robert Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johnny Liljekvist och Sandra Svensson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johnny Liljekvist, Roger Martinssons, Lena Sahlqvist Flod, Sandra Svensson och David Albinsson.

Revisorer har varit: Henning Hansen med Mirelle Håkansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lena Wennerberg (sammankallande), Helen Abrahamsson samt Sofia Burman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2025-03-13 och man röstade ja till att installera laddstolpar och solceller. 31 röstberättigade medlemmar deltog.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 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 2025-08-26.

Styrelse vill här presentera förvaltningsberättelsen för HSB Torslanda Centrum.

Under året har föreningen fortsatt utvecklas positivt, och vår ekonomi är fortsatt stabil, detta har varit möjligt genom ett strategiskt förvaltande av föreningens resurser samt ett långsiktigt och hållbart ekonomiskt tänkande.

Då föreningen förra året valde att avsluta det tekniska avtalet med HSB för att själva ta över skötseln av fastigheten samt sköta felanmälningar har föreningen under våren säsongsanställt 2 personer för att ta hand om fastighetsskötseln. Föreningen har även köpt in en åkgräsklippare samt en el-bil samt diverse redskap och verktyg för detta ändamål. Under hösten blev föreningen utsatta för stöld av de ny inköpta maskinerna och inventarier och blev tvungna att köpa in

nya verktyg samt gräsklippare och el-bil. I samband med detta upphandlades ett nytt larm som är installerat samt en smides grind har satts upp vid panncentralens garageport för att förhindra ytterligare stöld. Stölden har delvis ersatts av Länsförsäkringar.

Då två markbehållare blivit för gamla har föreningen beställt in nya som kommer att levereras i början av 2026.

Föreningen har installerat 52 st el-bils laddplatser där man har erhållit bidrag från naturvårdsverket med 15 000 kr per ladd plats inkl. moms.

Styrelsen har beslutat pausa solcellsprojektet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021/2022	Byte bröstparti fönster/balkongdörr kök
2024	Målat våra trapphus, undertak entre'r Samt väggar i samtliga källargångar Bytt och uppgraderat vårt ventilationssystem på samtliga fastigheter förutom EXP gamla PC
2025	köpt in 52 st el-bils ladd platser. Ny gräsklippare och el-bil. Nytt larm och smides grind vid garageport. Två st nya mark behållare.

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

Pausat solcellsprojektet, föreningen följer även hur återvinnsstationer skall avecklas enligt regeringsbeslut. Omläggning av våra tak. I övrigt följer vi underhållsplanen.

Årtal	Åtgärd
2024	Följer UH plan
2025	Följer UH plan

Styrelsen följer framtagna underhållsplan tillsammans med HSB Representant,.

Styrelsen arbetar vidare med solcellsanläggnings projektet.

Införa IMD individuell mätning av medlemmarnas el förslaget kräver extra årsmötes beslut . Kallelse till informationsmöte kommer att ske.

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 229 och under året har det tillkommit 20 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 225.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	233	190	169	178	746
Skuldsättning, kr/kvm	1 865	2 030	2 094	2 335	2 415
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 202	2 315	2 388	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	175	178	164	183	181
Årsavgifter, kr/kvm	766	705	709	658	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	87	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	716	708	690	710	708
Nettoomsättning, tkr	10 845	10 469	10 216	9 930	9 911
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 826	45	1 583	1 084	-3 784
Soliditet, %	28	25	24	20	17

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2025 beräknas även garage- samt förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta. Från 2025 ingår balkongavgifter i nyckeltalen för årsavgifter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	959 576	0	0	959 576
Underhållsfond, kr	6 631 333	0	1 777 669	8 409 002
S:a bundet eget kapital, kr	7 590 909	0	1 777 669	9 368 578
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 956 494	44 833	-1 777 669	1 223 658
Årets resultat, kr	44 833	-44 833	1 826 192	1 826 192
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 001 327	0	48 523	3 049 850
S:a eget kapital, kr	10 592 236	0	1 826 192	12 418 428

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 422 331 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	3 001 327
Årets resultat, kr	1 826 192
Reservation till underhållsfond, kr	-2 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	422 331
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 049 850

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 049 850
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 194 680	10 468 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	212 908
Summa Rörelseintäkter		11 194 680	10 681 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 371 330	-8 480 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 289	-229 902
Personalkostnader	Not 6	-656 612	-269 478
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 235 788	-964 288
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-164 382	0
Summa Rörelsekostnader		-8 686 401	-9 943 755
Rörelseresultat		2 508 279	737 964
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	183 916	308 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-866 002	-1 001 769
Summa Finansiella poster		-682 087	-693 131
Resultat efter finansiella poster		1 826 192	44 833
Resultat före skatt		1 826 192	44 833
Årets resultat		1 826 192	44 833



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	30 705 349	31 034 783
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	525 105	20 211
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 230 454	31 054 994
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	5 500	5 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		5 500	5 500
Summa Anläggningstillgångar		31 235 954	31 060 494

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 205	900
Aktuell skattefordran		339 800	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 170 577	2 864 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	474 895	610 695
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 991 477	3 476 359
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	8 000 000	8 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		8 000 000	8 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		467 890	425 440
<i>Summa Kassa och bank</i>		467 890	425 440
Summa Omsättningstillgångar		12 459 366	11 901 799
Summa Tillgångar		43 695 320	42 962 293

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	959 576	959 576
Fond för yttre underhåll	8 409 002	6 631 333
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 368 578	7 590 909
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 223 658	2 956 494
Årets resultat	1 826 192	44 833
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 049 849	3 001 327
Summa Eget kapital	12 418 428	10 592 236

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 170	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	29 137 501	30 367 521
Leverantörsskulder	609 457	582 967
Skatteskulder	58 291	35 265
Övriga kortfristiga skulder	Not 1881 994	74 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 191 389 650	1 310 096
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	31 276 893	32 370 057
Summa Skulder	31 276 893	32 370 057
Summa Eget kapital och skulder	43 695 320	42 962 293



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 508 279	737 964
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 235 788	964 288
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 235 788	964 288
Erhållen ränta	238 581	190 111
Erlagd ränta	-851 535	-1 034 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 131 112	858 052
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-382 249	326 177
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	122 388	-450 108
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-259 861	-123 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 871 251	734 121
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 411 248	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 411 248	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 230 020	-1 230 020
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 230 020	-1 230 020
Årets kassaflöde	229 983	-495 899
Likvida medel vid årets början	10 893 905	11 389 804
Likvida medel vid årets slut	11 123 887	10 893 905

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	85 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 564 221 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 789 852	9 323 532
	Balkongavgift	350 106	0
	Hyror lokaler	341 163	320 939
	Hyror garage och parkeringsplatser	606 042	565 740
	Hyror förbrukningsbaserad	1 757	0
	Hyror övrigt	64 196	31 398
	Övriga primära intäkter	83 623	254 829
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 236 739	10 496 438
	Hyresbortfall	-42 059	-27 628
	<i>Summa</i>	-42 059	-27 628
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 194 680	10 468 810
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	212 908
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	212 908
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 080 639	-1 998 251
	Snö och halk-bekämpning	-100 963	-153 782
	Reparationer	-585 788	-513 523
	Planerat underhåll	-422 331	-1 854 919
	El	-430 196	-391 908
	Uppvärmning	-1 625 404	-1 702 278
	Vatten	-678 318	-595 757
	Sophämtning	-314 263	-173 165
	Fastighetsförsäkring	-194 213	-170 832
	Kabel-TV och bredband	-509 198	-549 181
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-408 162	-376 070
	Övriga driftkostnader	-21 856	-422
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 371 330	-8 480 087

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-376	-2 063
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 169	-3 044
	Administrationskostnader	-118 184	-116 743
	Extern revision	-21 000	-2 625
	Konsultkostnader	-12 663	-14 078
	Medlemsavgifter	-68 400	-68 400
	Föreningsverksamhet	-17 215	-19 392
	Övriga förvaltningskostnader	-7 282	-3 557
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-258 289	-229 902
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-124 806	-137 599
	Revisionsarvode	-20 674	-18 585
	Övriga arvoden	-165 599	-74 800
	Löner och övriga ersättningar	-275 411	0
	Sociala avgifter	-70 123	-38 494
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-656 612	-269 478
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-934 865	-934 865
	Avskrivning på markanläggning	-162 067	-8 567
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-138 856	-20 856
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 235 788	-964 288
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid stöld av maskiner	-164 382	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-164 382	0

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	178 530	271 027
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 386	37 611
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	183 916	308 638
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-865 093	-1 001 089
	Övriga räntekostnader	-909	-680
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-866 002	-1 001 769
Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 404 978	56 404 978
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 994 000	1 994 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	85 671	85 671
	Årets investering Laddstolpar	767 498	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	59 252 147	58 484 649
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 449 866	-26 506 434
	Årets avskrivningar	-1 096 932	-943 432
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 546 798	-27 449 866
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 705 349	31 034 783
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	135 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 947 000	2 583 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 734 000	2 750 000
	<i>Summa</i>	189 681 000	216 333 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 402 500	53 402 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	53 402 500	53 402 500

Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 007 190	1 007 190
	Inköp maskiner till fastighetsskötsel	643 750	0
	Utrangering inventarier från 1991-2001	-874 978	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	775 962	1 007 190
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-986 979	-966 123
	Årets avskrivningar	-138 856	-20 856
	Utrangering inventarier från 1991-2001	874 978	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-250 857	-986 979
	<i>Utgående redovisat värde</i>	525 105	20 211
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andel i Folkets hus	5 000	5 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	5 500	5 500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 655 998	2 468 465
	Övriga fordringar	514 579	396 300
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 170 577	2 864 765
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	63 862	118 527
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	411 033	492 168
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	474 895	610 695
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	8 000 000	8 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	8 000 000	8 000 000

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,56%	2026-04-30	5 566 250	300 000
Nordea Hypotek AB	2,47%	2026-09-28	2 460 627	300 000
Nordea Hypotek AB	2,51%	2026-12-23	5 330 754	200 000
Swedbank Hypotek	2,60%	2026-06-17	11 977 615	300 000
Swedbank Hypotek	2,97%	2026-03-25	3 802 255	130 020
			29 137 501	1 230 020

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	29 137 501
Kortfristig del	29 137 501
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 230 020
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 920 080
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,61%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	9 989
Källskatt	14 117	0
Inre fond	25 865	28 779
Övriga kortfristiga skulder	42 012	35 440
<i>Summa Övriga skulder</i>	81 994	74 208

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	974 480	937 678
Upplupna räntekostnader	31 103	16 636
Övriga upplupna kostnader	384 067	355 782
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 389 650	1 310 096

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.
Innehållet i den här årsredovisningen blev klart 2026-04-20.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Torslanda Centrum i Göteborg, org.nr. 757202-6271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Torslanda Centrum i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

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 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 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.

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, förfälskning, 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 Torslanda Centrum i Göteborg för räkenskapsåret 2025 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 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henning Hansen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Torslanda Centrum i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Roger Martinssons

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 15:35:48



David Albinsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:01:15



Lena Sahlqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 07:12:32



Sandra Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:45:42



Johnny Liljekvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:00:05



Henning Hansen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:57:27



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 23:00:46



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Torslanda Centrum i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Henning Hansen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:55:51



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 23:00:28



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.