



Org Nr: 757200-9061

Styrelsen för Hsbs Brf Torviggen i Göteborg

Org.nr: 757200-9061

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-07-01 - 2021-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Torviggen i Göteborg, 757200-9061

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Torviggen är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Biskopsgården 53:7, 53:8 samt 53:9 i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 139 st lägenheter, 12 st lokaler, 25 st garage och 87 st p-platser. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fastighet Biskopsgården 53:7, förfallodag 2038-03-24

Fastighet Biskopsgården 53:8, förfallodag 2038-09-22

Fastighet Biskopsgården 53:9, förfallodag 2038-09-22

Föreningen är medlem i Norra Biskopsgårdens Panncentral med en andel.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 8 059 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Lenvädersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.


Föreningens 139st bostäder fördelar sig enligt följande:

38st 1 r o k

47st 2 r o k

33st 3 r o k

21st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2020-07-01 med 4 % och uppgår därefter i genomsnitt till 764 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 4 % den 2021-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 795 kr/m².

Under räkenskapsåret har föreningen fått vite på 213 000 kr som betalades för att OVK-åtgärder efter första besiktningen 2018 inte genomförts.

Föreningen har bytt redovisningsregelverk från K2 till K3 under år 2021. Det beror på att total underhållskostnad för året överstiger underhållsfondens behållning för bokslutsåret och därmed kan ingen resultatutjämnning genomföras med hjälp av underhållsfonden.

I K2 regelverket skrivs anläggningstillgången byggnader av i sin helhet enligt en rak avskrivningsplan på max 120 år.

Reservering sker till underhållsfonden för att täcka framtida underhållskostnader enligt underhållsplan.

Enligt K3 regelverket ska byggnaden delas upp i större komponenter som t ex stammar, tak, fasader mm. Varje enskild komponent skrivs av enligt förväntad nyttjandeperiod. Reservering till underhållsfonden sker för de mindre kvarstående komponenter enligt underhållsplan.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Omläggning av nytt tak på Lenvädersgatan 1-17 (den del som återstod av taket som tidigare inte gjorts).

Brf Torvигgen tillsammans med övriga föreningar inom NBPC installerar nya fjärrvärmerör. Den totala kostnaden för NBPC uppgår ungefär till 20 miljoner kr. Brf Torviggens del av detta är 9,3% (ca 1,9 milj kr). Arbetet beräknas vara färdigt i början av 2022.

En tvättstuga har renoverats med nytt kakel och klinkers.

Under året har följande reparationer gjorts

Sedvanliga reparationer för en fastighet från 60-talet.

Under året har följande investeringar gjorts

Solceller har installerats på Lenvädersgatan 1-7 samtidigt som takrenoveringen genomfördes.

Förväntad framtida utveckling

Större renovering av affärslängan Väderbodarna 1


Omfogning av fasaden.

Renovering av resterande tvättstugor.

Renovering av el-systemet i lägenheterna som planeras till 23/24.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Omfogning av fasaden påbörjades september 2021 och beräknas vara klart till sommaren 2022.

Renovering av resterande tvättstugor har påbörjats och beräknas vara klara under 2022. 


MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/1 2021 genom poströstning med tanke på pandemin. I stämman deltog 24 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 179 medlemmar samt vid årets slut 181. Under året har 11 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Christian Warnerfelt	ordförande
Andreas Casen	sekreterare
Kjell Larsson	ledamot
Nabil Mohamed	ledamot, ekonomiansvarig
Sadia Gheljai	Suppleant
Nadire Küçükcelik	Suppleant
Robert Stojilkovski	Ledamot

Robert Stojilkovski tas bort 2022-04-28 

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Kjell Larsson, Christian Warnerfelt, Andreas Casen och Sadia Gheljai.


Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mats Sak, Nabil Mohamed, Andreas Casen och Christian Warnerfelt, två i förening.

Revisor har varit Paulina Koceva, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Christian Warnerfelt, vald av stämman.

Valberedning har varit Gun Niklasson, vald av stämman.

Förtroendeman har varit Stefan Persson. 

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	6 994	6 724	6 411	6 199	3 021
Resultat efter finansiella poster	818	-548	-934	-9	-14
Balansomslutning	20 134	16 540	17 739	18 594	19 161
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	764	734	705	678	665
Underhållsfond	3 699	2 293	2 895	2 179	1 441
Soliditet i %	14%	10%	13%	17%	17%

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	611 617	0	0	611 617
Fond för yttre underhåll	2 293 558	341 032	1 063 972	3 698 562
S:a bundet eget kapital	2 905 175	341 032	1 063 972	4 310 179
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-667 069	-889 551	-1 063 972	-2 620 592
Årets resultat	-548 519	548 519	817 894	817 894
S:a ansamlad vinst/förlust	-1 215 587	-341 032	-265 083	-1 802 698
S:a eget kapital	1 689 588	0	817 894	2 507 483

Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 800 000 kr samt disposition ur med 736 028 kr.

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 620 591
Årets resultat	817 894
	-1 802 698

**Hsbs Brf Torviggen i Göteborg**

		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 993 510	6 723 698
Övriga rörelseintäkter	Not 2	92 351	592 850
Summa rörelseintäkter		7 085 861	7 316 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 153 017	-5 119 414
Underhållskostnader	Not 4	-736 028	-1 455 853
Övriga externa kostnader	Not 5	-516 051	-311 909
Personalkostnader	Not 6	-320 324	-338 636
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-350 509	-457 470
Summa rörelsekostnader		-6 075 930	-7 683 283
Rörelseresultat		1 009 931	-366 735
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 215	9 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-201 252	-191 316
Summa finansiella poster		-192 037	-181 784
Årets resultat		817 894	-548 519

m

**Hsbs Brf Torviggen i Göteborg****Balansräkning****2021-06-30****2020-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11	13 484 122	9 542 712
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	852 063	0
		<u>14 336 185</u>	<u>9 542 712</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	1 600	1 600
		<u>1 600</u>	<u>1 600</u>

Summa anläggningstillgångar **14 337 785** **9 544 312**

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 15	7 310	4 833
Övriga fordringar	Not 16	1 781 337	1 975 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 213 452	1 221 142
		<u>3 002 099</u>	<u>3 201 784</u>

Kortfristiga placeringar Not 18 2 549 654 3 549 654

Kassa och bank 244 719 244 719

Summa omsättningstillgångar **5 796 472** **6 996 157**

Summa tillgångar **20 134 257** **16 540 469**

**Hsbs Brf Torvigen i Göteborg****Balansräkning****2021-06-30****2020-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

611 617

611 617

Underhållsfond

3 698 561

2 293 558

4 310 1782 905 175*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 620 590

-667 069

Årets resultat

817 894

-548 519

-1 802 696-1 215 587

Summa eget kapital

2 507 483**1 689 588****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

14 527 338

12 699 432

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

1 172 106

382 472

Leverantörsskulder

274 474

164 659

Skatteskulder

17 564

21 744

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

824 725

755 313

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

810 567

827 261

3 099 4362 151 449

Summa skulder

17 626 774**14 850 881****Summa Eget kapital och skulder****20 134 257****16 540 469**

M



Hsbs Brf Torviggen i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Hsb Brf Torviggen i Göteborg är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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	0,99%
Inventarier	20,00%

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 21,64% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. Endast en förtroendeman.



Hsbs Brf Torviggan i Göteborg

Noter	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 270 444	6 033 820
Hyror	713 214	690 749
Elintäkter	-5 331	-244
Ovriga intäkter	87 182	71 372
Bruttoomsättning	7 065 509	6 795 697
Avsatt till inre fond	-71 998	-71 998
	6 993 510	6 723 698
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	92 351	592 850
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 138 448	1 181 812
Reparationer	432 013	1 516 867
El	160 834	150 488
Uppvärmning	920 074	857 084
Vatten	317 498	298 197
Sophämtning	345 226	334 119
Ovriga avgifter	140 278	137 133
Förvaltningsarvoden	226 805	218 117
Tomträttsavgäld	332 068	332 068
Övriga driftskostnader	139 774	93 530
	4 153 017	5 119 414
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	429 570	362 607
VVS	0	153 163
Byggnad utvändigt	306 458	595 394
Markytor	0	307 706
Styr och övervakning	0	2 817
Utrustning	0	34 166
	736 028	1 455 853
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	243 736	241 216
Medlemsavgifter	51 300	49 800
Övriga externa kostnader	221 015	20 893
	516 051	311 909
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	102 500	100 750
Sammanträdesersättningar	40 700	36 630
Revisorsarvode	0	10 500
Löner och andra ersättningar	5 600	24 700
Sociala kostnader	42 732	47 778
	191 532	220 358
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	98 000	90 000
Sociala kostnader	30 792	28 278
	128 792	118 278
	320 324	338 636
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	350 509	457 470
	350 509	457 470
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	9 215	9 532
	9 215	9 532
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	199 212	190 211
Övriga finansiella kostnader	2 040	1 105
	201 252	191 316
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	817 894	-548 519
Avsättning till underhållsfond	-1 800 000	-1 796 885
Disposition ur underhållsfond	978 454	1 455 853
Resultat efter underhållspåverkan	-3 651	-889 551

M



Hsbs Brf Torviggen i Göteborg

Noter	2021-06-30	2020-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	24 618 093	24 618 093
Årets investeringar	4 291 919	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>28 910 012</u>	<u>24 618 093</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 075 381	-14 617 911
Årets avskrivningar	-350 509	-457 470
Utgående avskrivningar	<u>-15 425 890</u>	<u>-15 075 381</u>
Bokfört värde byggnader	13 484 122	9 542 712
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	<u>13 484 122</u>	<u>9 542 712</u>
Taxeringsvärde för Biskopsgården 53:7, 53:8 och 53:9		
Byggnad - bostäder	49 200 000	49 200 000
Byggnad - lokaler	<u>2 684 000</u>	<u>2 684 000</u>
	51 884 000	51 884 000
Mark - bostäder	21 600 000	21 600 000
Mark - lokaler	<u>2 354 000</u>	<u>2 354 000</u>
	23 954 000	23 954 000
Taxeringsvärde totalt	75 838 000	75 838 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	<u>30 359 000</u>	<u>30 359 000</u>
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	6 914	6 914
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 914</u>	<u>6 914</u>
Ingående avskrivningar	-6 914	-6 914
Utgående avskrivningar	<u>-6 914</u>	<u>-6 914</u>
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	852 063	0
* Fasad 2021 - B205303	154 563	
* Byte fjärrvärmerör 2021 - B205302	697 500	
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i NBPC	100	100
5 andelar i Fonus	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
	1 600	1 600

M



Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

Noter	2021-06-30	2020-06-30			
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	7 310	4 833			
	7 310	4 833			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 542 661	1 725 755			
Skattekonto	238 676	250 054			
	1 781 337	1 975 809			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	918 484	894 654			
Avräkning NBPC	291 968	323 154			
Upplupna intäkter	3 000	3 334			
	1 213 452	1 221 142			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2021-12-30	2022-06-30	6 mån	0,25%	500 000
HSB Göteborg HSB	2021-12-31	2022-12-31	12 mån	0,30%	2 000 000
					2 500 000
Fastränteplaceringar				2 500 000	3 500 000
Eqna bostadsrätter				49 654	49 654
				2 549 654	3 549 654
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AE 39758208861		0,73%	2025-06-18	4 711 400	131 600
Nordea Hypotek AE 39788927831		1,01%	2022-03-20	3 424 000	128 000
Nordea Hypotek AE 39798246519		1,01%	2021-09-30	3 000 000	0
SBAB	1405407691	1,69%	2021-10-04	145 345	5 011
Stadshypotek	696328	0,79%	2021-09-09	656 389	7 440
Stadshypotek	696329	1,91%	2022-09-30	3 150 820	104 160
Stadshypotek	696331	1,69%	2023-10-30	611 490	6 612
				15 699 444	382 823
Nästa års amortering beräknas uppgå till					382 823
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					789 283
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					1 172 106
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 527 338
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 785 329
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				44 154	750
Arbetsgivaravgifter				44 059	2 352
Mervärdesskatt				13 373	11 389
Inre fond				723 139	740 822
				824 725	755 313
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				5 064	6 184
Övriga upplupna kostnader				151 744	183 542
Förutbetalda hyror och avgifter				653 759	637 535
				810 567	827 261

Göteborg 28/04 2022

Andreas Casen

Nabil Mohamed

Christian Warnerfelt

Robert Stojilkovski

Kjell Larsson

Vår revisionsberättelse har 22-0502 avgivits beträffande denna årsredovisning

Paulina Koceva
Av föreningen vald revisorSusanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2020-07-01-2021-06-30.

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 2021 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Som framgår under stycket väsentliga händelser under verksamhetsåret i Förvaltningsberättelsen samt i not 5 har föreningen betalt vite för att OVK ej utförts inom utsatt tid.

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 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 Torvigen i Göteborg för räkenskapsåret 2020-07-01-2021-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

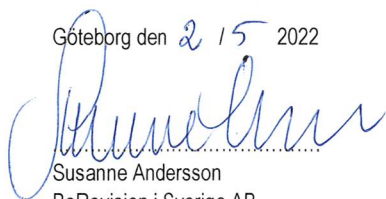
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Anmärkningar

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.

Årsredovisningen 2020/2021 har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enl 6 kap. 9 § lag om ekonomiska förening, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den 215 2022



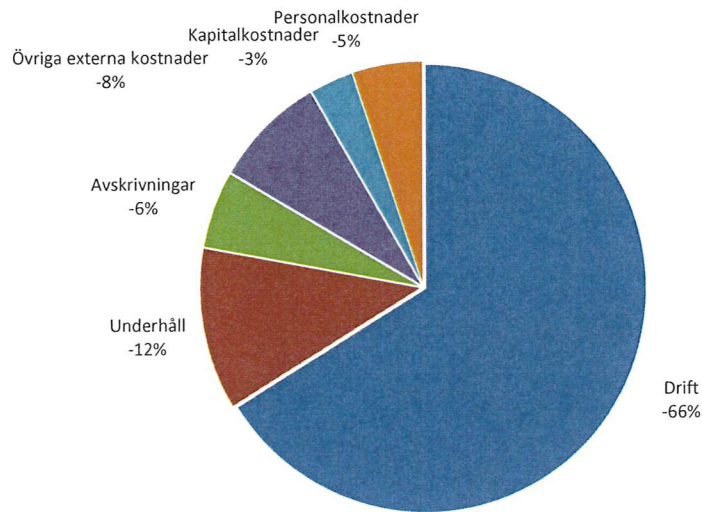
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Paulina Koceva
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

