



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 36:13 | 1966-10-24    | 1963                 |
| Torslanda 36:14 | 1966-10-24    | 1963                 |
| Torslanda 36:23 | 1966-10-24    | 1963                 |

**Totalt 4 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 <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 198                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 13233                    |
| 13                       | lokaler (hyresrätt)                   | 718                      |
| 95                       | garageplatser                         | 1140                     |
| 96                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 402 objekt</b> |                                       | <b>15091</b>             |

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



**Styrelsens sammansättning**

| <b>Namn</b>         | <b>Roll</b> |
|---------------------|-------------|
| 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: Roger Martinsson, Irene Broberg och Robert Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen två i förening av ledamötena.

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

Valberedning har varit: Lars Forsberg (sammankallande) och Lena Wennberg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 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 2023-09-27.

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

| Årtal     | Ändamål                                 |
|-----------|---|
| 2021/2022 | Byte bröstparti fönster/balkongdörr kök |

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

| Årtal | Ändamål        |
|-------|----------------|
| 2023  | Följer UH plan |

Styrelsen följer framtagna underhållsplan tillsammans med HSB Representant  
Styrelsen har tillsammans med HSB tagit fram förslag på EL-IMD (mätning av elförbrukning via HSB Hyresavi), 12 st laddstolpar och solceller på tak. Förslagen kräver extra årsmötes beslut. Kallelse till informationsmöte kommer att ske. Planering för byte av ventilationsanläggning enligt underhållsplan samt målning av trapphus.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 227 och under året har det tillkommit 21 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 230.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|  | 2023   | 2022  | 2021   | 2020  | 2019  |
|--|--------|-------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 169    | 178   | 746    | 237   | 264   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 094  | 2 335 | 2 415  | 2 482 | 2 541 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 388  | 0     | 0      | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 3      | 4     | 4      | 4     | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 164    | 183   | 181    | 143   | 147   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 709    | 658   | 658    | 658   | 658   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90     | 0     | 0      | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 690    | 710   | 708    | 712   | 710   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 10 216 | 9 930 | 9 911  | 9 876 | 9 887 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 583  | 1 084 | -3 784 | -198  | 1 856 |
| Soliditet, %                           | 24     | 20    | 17     | 24    | 24    |

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

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

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

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

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

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.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även balkongavgifter.

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 959 576                    | 0  | 0                         | 959 576                    |
| Underhållsfond, kr                    | 4 486 253                  | 0  | 2 000 000                 | 6 486 253                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>5 445 829</b>           | <b>0</b>   | <b>2 000 000</b>          | <b>7 445 829</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 434 528                  | 1 084 491  | -2 000 000                | 1 519 019                  |
| Årets resultat, kr                    | 1 084 491                  | -1 084 491   | 1 582 555                 | 1 582 555                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>3 519 019</b>           | <b>0</b>   | <b>-417 445</b>           | <b>3 101 574</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>8 964 848</b>           | <b>0</b>   | <b>1 582 555</b>          | <b>10 547 403</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 000 000 kr samt ianspråktagande skatt med 0 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 | 3 519 019        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 582 555        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -2 000 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 101 574</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 3 101 574 |
|-----------------------------|-----------|

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

|  |        | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--|--------|--|--|
| <b>Resultaträkning</b>                         |        |  |  |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |        |  |  |
| Nettoomsättning                                | Not 1  | 10 215 947                             | 9 930 318                              |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2  | 207 634                                | 39 092                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |        | <b>10 423 581</b>                      | <b>9 969 409</b>                       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |        |  |  |
| Driftskostnader                                | Not 3  | -6 270 214                             | -6 412 029                             |
| Underhållskostnader                            | Not 4  | 0                                      | -453 701                               |
| Övriga externa kostnader                       | Not 5  | -706 878                               | -440 540                               |
| Personalkostnader                              | Not 6  | -210 191                               | -207 432                               |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7  | -972 005                               | -956 571                               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |        | <b>-8 159 288</b>                      | <b>-8 470 273</b>                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |        | <b>2 264 293</b>                       | <b>1 499 136</b>                       |
| <b>Finansiella poster</b>                      |        |  |  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 8  | 218 581                                | 41 136                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 9  | -900 319                               | -455 781                               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |        | <b>-681 738</b>                        | <b>-414 645</b>                        |
| <b>Årets resultat</b>                          | Not 10 | <b>1 582 555</b>                       | <b>1 084 491</b>                       |

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | 31 978 215        | 32 921 647        |
| Inventarier                                  | Not 12 | 41 067            | 69 640            |
|  |        | <u>32 019 282</u> | <u>32 991 287</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 13 | 5 500             | 5 500             |
|  |        | <u>5 500</u>      | <u>5 500</u>      |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <b>32 024 782</b> | <b>32 996 787</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               | Not 14 | 4 678             | 0                 |
| Övriga fordringar                            | Not 15 | 3 399 923         | 2 529 043         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 815 209           | 671 822           |
|  |        | <u>4 219 810</u>  | <u>3 200 866</u>  |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 17 | 8 000 000         | 8 000 000         |
| Kassa och bank                               |        | 385 538           | 330 119           |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <b>12 605 348</b> | <b>11 530 984</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b>44 630 130</b> | <b>44 527 771</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2023-12-31</b>       | <b>2022-12-31</b>     |
|--|-------------------------|-----------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                         |                       |
| <b>Eget kapital</b>                          |                         |                       |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                         |                       |
| Medlemsinsatser                              | 959 576                 | 959 576               |
| Underhållsfond                               | <u>6 486 253</u>        | <u>4 486 253</u>      |
|  | 7 445 829               | 5 445 829             |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                         |                       |
| Balanserat resultat                          | 1 519 019               | 2 434 528             |
| Årets resultat                               | <u>1 582 555</u>        | <u>1 084 491</u>      |
|  | 3 101 574               | 3 519 019             |
| <br>Summa eget kapital                       | <br><b>10 547 403</b>   | <br><b>8 964 848</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |                         |                       |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                         |                       |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 18 5 866 250        | 18 968 865            |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                         |                       |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 25 731 291              | 13 821 272            |
| Leverantörsskulder                           | 971 960                 | 1 181 025             |
| Skatteskulder                                | 30 545                  | 9 935                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 38 103           | 38 007                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 <u>1 444 578</u> | <u>1 543 819</u>      |
|  | 28 216 477              | 16 594 058            |
| <br>Summa skulder                            | <br><b>34 082 727</b>   | <br><b>35 562 923</b> |
| <br><b>Summa Eget kapital och skulder</b>    | <br><b>44 630 130</b>   | <br><b>44 527 771</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>   |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster   | 1 582 555                        | 1 084 491                        |
| Avskrivningar   | 972 005                          | 956 571                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 2 554 560                        | 2 041 062                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -280 460                         | -47 865                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | -287 600                         | -731 597                         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet  | 1 986 500                        | 1 261 600                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>   |                                  |                                  |
| Investeringar i markanläggningar  | 0                                | -85 671                          |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                      | 0                                | -50 531                          |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | 0                                | -136 202                         |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -1 192 596                       | -1 120 740                       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | -1 192 596                       | -1 120 740                       |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>793 904</b>                   | <b>4 658</b>                     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>10 595 900</b>                | <b>10 591 242</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>11 389 804</b>                | <b>10 595 900</b>                |

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med 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 kr

**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.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| Noter   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                              |                          |                          |
| Årsavgifter   | 8 965 092                | 8 703 780                |
| Hyror   | 807 416                  | 786 700                  |
| Övriga intäkter   | 443 439                  | 439 838                  |
|   | <b>10 215 947</b>        | <b>9 930 318</b>         |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>                       |                          |                          |
| Övriga intäkter*  | <b>207 634</b>           | <b>39 092</b>            |
| *Varav elstöd   | 117 482                  | 0                        |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>                              |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                           | 1 614 445                | 1 209 483                |
| Reparationer  | 754 275                  | 1 257 878                |
| El  | 441 913                  | 646 822                  |
| Uppvärmning   | 1 522 858                | 1 439 431                |
| Vatten  | 512 290                  | 479 600                  |
| Sophämtning   | 220 568                  | 188 955                  |
| Övriga avgifter   | 565 778                  | 645 906                  |
| Förvaltningsarvoden                                       | 351 907                  | 325 779                  |
| Övriga driftskostnader                                    | 286 180                  | 218 175                  |
|   | <b>6 270 214</b>         | <b>6 412 029</b>         |
| <b>Not 4 Underhållskostnader</b>                          |                          |                          |
| VVS   | 0                        | 96 250                   |
| Byggnad utvändigt   | 0                        | 357 451                  |
|   | <b>0</b>                 | <b>453 701</b>           |
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>                     |                          |                          |
| Fastighetsskatt   | 367 952                  | 354 092                  |
| Medlemsavgifter   | 68 400                   | 68 400                   |
| Övriga externa kostnader                                  | 270 526                  | 18 048                   |
|   | <b>706 878</b>           | <b>440 540</b>           |
| <b>Not 6 Personalkostnader</b>                            |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                    |                          |                          |
| Styrelsearvode  | 85 554                   | 80 194                   |
| Sammanträdesersättningar                                  | 29 500                   | 29 500                   |
| Revisorsarvode  | 16 231                   | 14 891                   |
| Löner och andra ersättningar                              | 48 200                   | 52 500                   |
| Sociala kostnader   | 30 706                   | 30 347                   |
|   | <b>210 191</b>           | <b>207 432</b>           |
| <b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader                                 | 934 865                  | 934 865                  |
| Markanläggningar  | 8 567                    | 8 567                    |
| Inventarier   | 28 573                   | 13 139                   |
|   | <b>972 005</b>           | <b>956 571</b>           |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |                          |                          |
| Ränteintäkter skattekonto                                 | 6 040                    | 261                      |
| Övriga ränteintäkter                                      | 212 541                  | 40 875                   |
|   | <b>218 581</b>           | <b>41 136</b>            |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                       | 899 639                  | 454 742                  |
| Övriga finansiella kostnader                              | 680                      | 1 039                    |
|   | <b>900 319</b>           | <b>455 781</b>           |
| <b>Not 10 Årets resultat</b>                              |                          |                          |
| Redovisat resultat  | <b>1 582 555</b>         | <b>1 084 491</b>         |
| Avsättning till underhållsfond                            | -2 000 000               | -2 000 000               |
| Disposition ur underhållsfond                             | 0                        | 453 701                  |
| Resultat efter underhållspåverkan                         | -417 445                 | -461 808                 |

| Noter  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                     |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 56 404 978        | 56 404 978        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 56 404 978        | 56 404 978        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -25 554 435       | -24 619 570       |
| Årets avskrivningar                                  | -934 865          | -934 865          |
| Utgående avskrivningar                               | -26 489 300       | -25 554 435       |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                       | <b>29 915 678</b> | <b>30 850 543</b> |
| <b>Markanläggningar</b>                              |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 85 671            | 0                 |
| Årets investeringar                                  | 0                 | 85 671            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 85 671            | 85 671            |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -8 567            | 0                 |
| Årets avskrivningar                                  | -8 567            | -8 567            |
| Utgående avskrivningar                               | -17 134           | -8 567            |
| <b>Bokfört värde markanläggningar</b>                | <b>68 537</b>     | <b>77 104</b>     |
| <b>Bokfört värde mark</b>                            | <b>1 994 000</b>  | <b>1 994 000</b>  |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>              | <b>31 978 215</b> | <b>32 921 647</b> |
| Taxeringsvärde för Torslanda 36:12 mfl               |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                                   | 135 000 000       | 135 000 000       |
| Byggnad - lokaler                                    | 2 583 000         | 2 583 000         |
|  | 137 583 000       | 137 583 000       |
| Mark - bostäder                                      | 76 000 000        | 76 000 000        |
| Mark - lokaler                                       | 2 750 000         | 2 750 000         |
|  | 78 750 000        | 78 750 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                | 216 333 000       | 216 333 000       |
| <b>Ställda säkerheter:</b>                           |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                               | 53 402 500        | 53 402 500        |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                            |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 1 169 693         | 1 119 162         |
| Årets utrangering av inventarier                     | -162 503          | 0                 |
| Årets investeringar                                  | 0                 | 50 531            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 1 007 190         | 1 169 693         |
| Ingående avskrivningar                               | -1 100 053        | -1 086 914        |
| Årets utrangering av inventarier                     | 162 503           | 0                 |
| Årets avskrivningar                                  | -28 573           | -13 139           |
| Utgående avskrivningar                               | -966 123          | -1 100 053        |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>41 067</b>     | <b>69 640</b>     |
| <b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> |                   |                   |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för.                       | 500               | 500               |
| 1 andel i Folkets hus                                | 5 000             | 5 000             |
|  | <b>5 500</b>      | <b>5 500</b>      |

| Noter   |             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |            |                      |
|---|-------------|------------------|------------------|------------|----------------------|
| <b>Not 14 Kundfordringar</b>  |             |                  |                  |            |                      |
| Hyres och avgiftsfordringar   |             | 4 678            | 0                |            |                      |
|   |             | <b>4 678</b>     | <b>0</b>         |            |                      |
| <b>Not 15 Övriga fordringar</b>   |             |                  |                  |            |                      |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.  |             | 3 004 266        | 2 265 782        |            |                      |
| Skattekonto   |             | 395 117          | 256 671          |            |                      |
| Övrigt  |             | 540              | 6 591            |            |                      |
|   |             | <b>3 399 923</b> | <b>2 529 043</b> |            |                      |
| <b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                            |             |                  |                  |            |                      |
| Förutbetalda kostnader  |             | 775 036          | 634 826          |            |                      |
| Upplupna intäkter   |             | 40 173           | 20 339           |            |                      |
| Avräkning Prästgården   |             | 0                | 16 657           |            |                      |
|   |             | <b>815 209</b>   | <b>671 822</b>   |            |                      |
| <b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>  |             |                  |                  |            |                      |
| Placeringstyp   | Startdatum  | Oms. datum       | Löptid           | Ränta      | Belopp               |
| HSB Göteborg HSB  | 2023-09-30  | 2024-03-30       | 6 mån            | 3,40%      | 2 000 000            |
| HSB Göteborg HSB  | 2023-12-18  | 2024-12-18       | 12 mån           | 3,75%      | 4 000 000            |
| HSB Göteborg HSB  | 2023-09-30  | 2024-03-30       | 6 mån            | 3,40%      | 2 000 000            |
|   |             |                  |                  |            | <b>8 000 000</b>     |
| Fastränteplacering  |             |                  |                  |            | 8 000 000            |
|   |             |                  |                  |            | <b>8 000 000</b>     |
| <b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                |             |                  |                  |            |                      |
| Låneinstitut  | Lånenummer  | Ränta            | Konv.datum       | Belopp     | Nästa års amortering |
| Nordea Hypotek AB   | 39758368532 | 4,75%            | 2024-09-26       | 3 060 627  | 300 000              |
| Nordea Hypotek AB   | 39758392220 | 4,06%            | 2024-12-23       | 5 730 754  | 162 576              |
| Stadshypotek  | 667191      | 0,67%            | 2025-04-30       | 6 166 250  | 300 000              |
| Swedbank Hypotek  | 2954847626  | 2,81%            | 2024-06-19       | 12 577 615 | 300 000              |
| Swedbank Hypotek  | 2950203667  | 4,17%            | 2024-03-25       | 4 062 295  | 130 020              |
|   |             |                  |                  | 31 597 541 | 1 192 596            |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till  |             |                  |                  |            | 1 192 596            |
| Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld |             |                  |                  |            | 24 538 695           |
| Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut                                       |             |                  |                  |            | 25 731 291           |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del  |             |                  |                  |            | <b>5 866 250</b>     |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                   |             |                  |                  |            | 25 634 561           |

| Noter  | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Källskatt  | 0                | 480              |
| Arbetsgivaravgifter  | 0                | 164              |
| Mervärdesskatt   | 7 170            | 6 431            |
| Inre fond  | 30 932           | 30 932           |
|  | <b>38 102</b>    | <b>38 007</b>    |
| <b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                  |                  |
| Upplupna räntekostnader                                    | 49 178           | 62 126           |
| Ovriga upplupna kostnader                                  | 467 998          | 563 773          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 927 402          | 917 920          |
|  | <b>1 444 578</b> | <b>1 543 819</b> |

Den här årsredovisningen är digitalt signerad  
Göteborg

David Albinsson

Johnny Liljekvist

Lena Sahlqvist Flod

Roger Martinssons

Sandra Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala signering

Henning Hansen  
Av föreningen vald revisor

Jesper Andréasson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### 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, 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 Torstrand Centrum i Göteborg för räkenskapsåret 2023 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 fortlopande 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 revisionssed 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henning Hansen  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-03 kl. 17:22:09



**DAVID ALBINSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 06:35:32



**LENA SAHLQVIST FLOD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:59:10



**SANDRA SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 07:31:03



**JOHNNY LILJEKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 14:51:51



**HENNING HANSEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 07:53:49



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:07:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-20 kl. 07:54:32



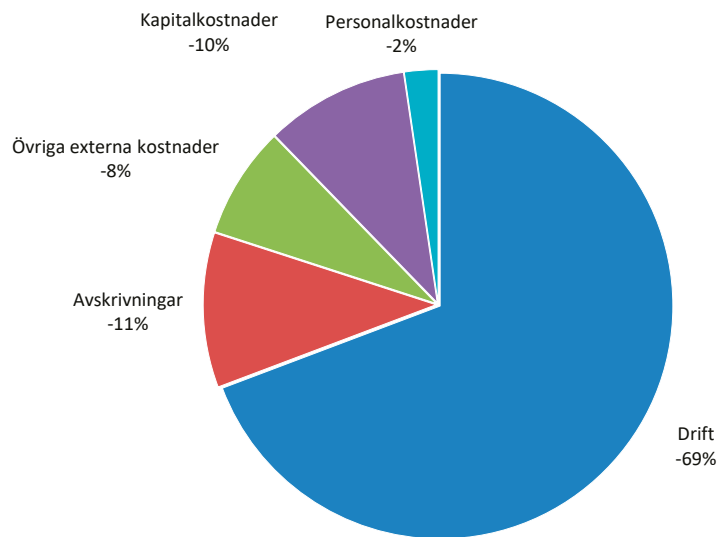
**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:07:23



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

