

Årsredovisning 2023

Brf Torslanda Terrasser

769638-8458



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Torslanda Terrasser

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Amhult 1:171	2022	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 3 926 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carolina Kwick	Ordförande 2år
Eric Bornhammar	Vice ordförande 2år
Marina Mattiasson	Styrelseledamot 1år
Ulf Andersson	Styrelseledamot 1år
Ulrika Jonasson	Styrelseledamot 2år
Birgitta Sameby	Suppleant 1år
Irma Weberg Ekelund	Suppleant 1år
Jens Martinsson	Suppleant 1år

Valberedning

Irma Weberg Ekelund och Kjell Olausson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening. Carolina Kvick, Eric Bornhammar och Ulf Andersson.

Revisorer

Cecilia Wahlman Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-29. På stämman fastställdes årsredovisningen från 2023-06-29 och vi röstade om ansvarsfrihet. Valberedningen presenterade sitt förslag på boendestyrelse som valdes in på stämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Teknisk och ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Avläsning elmätare	Infometric
Laddstolpar elbil	ChargeNode
Digitalt passersystem	Passera AB
Hissbesiktning	KIWA
Tv och internet	Telia
El	Göteborgs energi
Vatten, avlopp och sophantering	Göteborgs stad intraservice kretslopp och vatten
Snöröjning	HTE garden
Dörrautomatik	Great security

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inflyttning till bostadsrättsföreningen skedde i tre etapper 2023. Lysevägen 6 flyttade in i slutet av januari, Lysevägen 8 flyttade in i slutet av februari och Lysevägen 10 flyttade in i slutet av mars.

Styrelsen har beslutat om och förmedlat en avgiftshöjning på 6% från 1 januari 2024.

Gästlägenhetens avgift har höjts till 400kr per natt från den 1 januari 2024.

Den nya transformatorstationen vid lekplatsen färdigställdes och togs i bruk under året. Beställningen gjordes under byggskedet och medel för kostnaden avsattes. Fakturan på ca 950tkr har inte inkommit under räkenskapsåret 2023.

Styrelsen har skickat faktura på räntekompensation för 2023 till Grundingen fastighet AB. Detta i enlighet med utfästelsen i den ekonomiska planen.

Förändringar i avtal

Tecknat avtal med Passera AB för digital hantering av porttelefonen. Därmed avslutat kontantkort som användes för uppringning från porttelefon. Övriga befintliga avtal löper på med möjlighet till förändring först nästkommande år.

Övriga uppgifter

Styrelsen har tagit beslut om leverantör för inglasning av balkong. Avtal kommer skrivas under 2024.

Styrelsen kommer inte i dagsläget gå vidare med bygglov för inglasning av terrasser då informationen vi har i dagsläget är att detaljplanen inte tillåter konstruktioner ovan överkant terrassgolv.

Gästlägenheten har utrustats och möblerats för bättre funktion.

Styrelsen har under året givit medlemmar möjlighet att hyra en extra parkering då det fanns några enstaka lediga.

Garantiärenden som har anmälts via Nabo-portalen tas emot av Nabo och följs upp av E3 bygg och styrelsen löpande. Styrelsen arbetar aktivt för att driva frågorna framåt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 86 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 521 141	-	-
Resultat efter fin. poster	-2 797 764	-204 108	-
Soliditet (%)	85	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	560	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 946	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 946	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	117	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	109	-	-
Räntekänslighet (%)	17,75	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 142 337 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	0	-	230 025 000	230 025 000
Fond, yttre underhåll	0	-	100 000	100 000
Fusionsresultat	-1 510 600	-	925 929	-584 671
Fusionsresultat	200	-	-200	0
Balanserat resultat	-62	-204 108	62	-204 108
Årets resultat	-204 108	204 108	-2 797 764	-2 797 764
Eget kapital	-1 714 570	0	228 253 027	226 538 457

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-788 779
Årets resultat	-2 797 764
Totalt	-3 586 543

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 586 543
	-3 586 543

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 521 141	0
Övriga rörelseintäkter	3	43 891	-1
Summa rörelseintäkter		2 565 031	-1
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-759 533	-134 774
Övriga externa kostnader	8	-165 480	-69 093
Personalkostnader	9	-137 991	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 255 996	0
Summa rörelsekostnader		-4 319 000	-203 867
RÖRELSERESULTAT		-1 753 968	-203 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		195 299	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 239 095	-240
Summa finansiella poster		-1 043 796	-240
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 797 764	-204 108
ÅRETS RESULTAT		-2 797 764	-204 108

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	265 959 004	42 310 864
Pågående projekt		0	156 124 765
Summa materiella anläggningstillgångar		265 959 004	198 435 629
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		265 959 004	198 435 629
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 337	208 057 000
Övriga fordringar	12	1 317 776	725 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	113 283	0
Summa kortfristiga fordringar		1 448 396	208 782 221
Kassa och bank			
Kassa och bank		185	11 116 435
Summa kassa och bank		185	11 116 435
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 448 581	219 898 656
SUMMA TILLGÅNGAR		267 407 585	418 334 285

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 025 000	0
Fond för yttre underhåll		100 000	0
Summa bundet eget kapital		230 125 000	0
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-788 779	-1 510 462
Årets resultat		-2 797 764	-204 108
Summa ansamlad förlust		-3 586 543	-1 714 570
SUMMA EGET KAPITAL		226 538 457	-1 714 570
Avsättningar			
Avsättningar		0	3 090 000
Summa avsättningar		0	3 090 000
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	14	0	124 981 267
Övriga långfristiga skulder		0	218 610 000
Summa långfristiga skulder		0	343 591 267
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	39 049 738	0
Leverantörsskulder		104 332	8 858 101
Skatteskulder		0	145 545
Övriga kortfristiga skulder		-1 402	64 253 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 716 460	110 148
Summa kortfristiga skulder		40 869 128	73 367 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267 407 585	418 334 285

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 753 968	-203 868
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 255 996	0
	1 502 028	-203 868
Erhållen ränta	195 339	0
Erlagd ränta	-1 298 647	74 908
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	398 720	-128 960
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	208 636 583	-208 782 221
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-71 488 686	73 292 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten	137 546 617	-135 618 741
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-70 779 371	-198 435 629
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70 779 371	-198 435 629
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	230 125 000	0
Upptagna lån	39 290 000	0
Amortering av lån	-240 262	0
Förändring av checkräkningskredit	-124 981 267	124 981 267
Depositioner	-220 774 210	208 447 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-76 580 739	333 428 367
ÅRETS KASSAFLÖDE	-9 813 493	-626 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 116 435	11 742 438
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 302 943	11 116 435

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torslanda Terrasser har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 3,75 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 057 156	0
Hysesintäkter, p-platser	262 977	0
Vatten	63 906	0
El	98 095	0
Laddbox, moms	26 407	0
Övriga intäkter	12 600	0
Summa	2 521 141	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	4	-1
Övriga intäkter	43 624	0
Återbetaln. all Framtid	263	0
Summa	43 891	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	61 393	0
Städning	94 525	0
Besiktning och service	43 953	0
Trädgårdsarbete	-409	0
Övrigt	59 697	0
Snöskottning	57 706	0
Summa	316 865	0

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	3 125	0
Trapphus/port/entr	600	0
Soprum/miljöanläggning	2 831	0
Dörrar och lås/porttele	600	0
Övernattn./gästlägenhet	15 207	0
Övriga gemensamma utrymmen	375	0
Ventilation	1 200	0
Tak	600	0
Summa	24 538	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	330 038	0
Vatten	96 313	0
Sophämtning	53 660	0
Summa	480 011	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	41 536	3 374
Bredband/Kabeltv	27 983	0
Fastighetsskatt	-131 400	131 400
Summa	-61 881	134 774

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	19 140	0
Övriga förvaltningskostnader	54 152	39 055
Revisionsarvoden	36 188	30 038
Ekonomisk förvaltning	56 000	0
Summa	165 480	69 093

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	0
Sociala avgifter	32 991	0
Summa	137 991	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Skattefria ränteintäkter	-40	0
Räntekostnader	-2 065	142
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 238 337	0
Övriga räntekostnader	2 863	98
Summa	1 239 095	240

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 310 864	0
Årets inköp	226 904 136	42 310 864
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	269 215 000	42 310 864
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-3 255 996	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 255 996	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	265 959 004	42 310 864
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 715 381</i>	<i>42 310 864</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	0
Taxeringsvärde mark	23 400 000	0
Summa	54 400 000	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 471	21
Övriga fordringar	9 547	725 200
Nabo Klientmedelskonto	609 468	0
Borgo	693 290	0
Summa	1 317 776	725 221

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 128	0
Fastighetsskötsel	16 962	0
Städning	26 115	0
Försäkringspremier	7 078	0
Förvaltning	14 000	0
Summa	113 283	0

NOT 14, CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott 2	0	-11 501 250
Kreditiv Swedbank	0	-113 480 017
Summa	0	-124 981 267

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,81 %	12 924 169	
Swedbank	2024-03-28	4,81 %	12 924 169	
Swedbank	2024-03-28	4,81 %	13 201 400	
Summa			39 049 738	0
Varav kortfristig del			39 049 738	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 399 908 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 195 450	35 000
El	67 064	0
Vatten	25 154	0
Löner	105 000	0
Sociala avgifter	32 991	0
Utgiftsräntor	15 636	75 148
Förutbetalda avgifter/hyror	240 165	0
Beräknat revisionsarvode	35 000	0
Summa	1 716 460	110 148

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 240 000	Inga

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Projekt att glasa in balkonger kommer påbörjas 2024. Bindningstiden för samtliga lån går ut 2024 och kommer tecknas om.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Carolina Kwick
Ordförande

Eric Bornhammar
Vice ordförande

Marina Mattiasson
Styrelseledamot

Ulf Andersson
Styrelseledamot

Ulrika Jonasson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Cecilia Wahlman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.05.2024 11:36

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 16.05.2024 16:45

DOCUMENT ID:
Syf6735QmR

ENVELOPE ID:
r16m29m7A-Syf6735QmR

DOCUMENT NAME:
Brf Torslanda Terrasser, 769638-8458 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gun Britt Marina Mattiasson marina.mattiasson@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 20:46 16.05.2024 20:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/09/24) IP: 78.69.128.32
2. Ulf Einar Andersson ulfand99@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 21:03 16.05.2024 21:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/16) IP: 81.224.137.110
3. Ulrika Maria Jonasson ulrika_jonasson@telia.com	Signed Authenticated	16.05.2024 21:05 16.05.2024 21:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/13) IP: 78.69.115.222
4. Eric Sune Bornhammar bornhammareric@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 21:12 16.05.2024 21:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/29) IP: 78.69.157.174
5. CAROLINA KVICK c.kvick@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 21:20 16.05.2024 21:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/08) IP: 95.193.167.174
6. Cecilia Ulla Maria Wahlman cecilia.wahlman@kpmg.se	Signed Authenticated	17.05.2024 11:36 17.05.2024 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/01/06) IP: 46.59.83.198

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torslanda Terrasser, org. nr 769638-8458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torslanda Terrasser för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torslanda Terrasser för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 vi 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 vår 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.

Karlshamn den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Cecilia Wahlman
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Cecilia Ulla Maria Wahlman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 957a0be328098d[...]2e4f2ef032678

IP: 46.59.xxx.xxx

2024-05-17 10:12:58 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>