



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
198	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 233
13	lokaler (hyresrätt)	718
95	garageplatser	1 140
96	p-platser	0
Totalt 402 objekt		15 091

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roger Martinssons	Ordförande
Johnny Liljekvist	Ledamot
Lena Sahlqvist Flod	Ledamot
David Albinsson	HSB Ledamot
Sandra Svensson	Ledamot
Irene 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 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamoter.

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 (sammanställande) och Lena Wennerberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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.

Det är med stor glädje som vi kan presentera förvaltningsberättelsen för HSB Torslanda Centrum

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

Vi har även avsluta avtalet med HSB angående teknisk förvaltning (Fastighetsvärdar)

kvar med HSB har vi Ekonomi och lokalvård, föreningen har vidare beslutat att sköta trädgård, samt felanmälningar i egen regi.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021/2022	Byte bröstparti fönster/balkongdörr kök
2024	Målat våra trapphus, undertak entre'r Samt väggar i samtliga källargångar Bytt och uppgraderat vårt ventilationssystem på samtliga fastigheter förutom EXP gamla PC

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

Installation av laddstolpar, samt se över behovet av solceller, följer även utvecklingen med avfallshanteringen då våra lokala återvinnsstationer skall avecklas enligt regeringsbeslut.

Årtal	Åtgärd
2024	Följer UH plan

Styrelsen följer framtagen underhållsplan tillsammans med HSB Representan,
Styrelsen arbetar vidare med att ta fram förslag på laddstolpar och solcellsanläggning samt nya stadgar
Förslagen kräver extra årsmötes beslut . Kallelse till informationsmöte kommer att ske.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och under året har det tillkommit 22 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 229.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	190	169	178	746	237
Skuldsättning, kr/kvm	2 030	2 094	2 335	2 415	2 482
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 315	2 388	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	178	164	183	181	143
Årsavgifter, kr/kvm	705	709	658	658	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	708	690	710	708	712
Nettoomsättning, tkr	10 469	10 216	9 930	9 911	9 876
Resultat efter finansiella poster, tkr	45	1 583	1 084	-3 784	-198
Soliditet, %	25	24	20	17	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	959 576	0	0	959 576
Underhållsfond, kr	6 486 253	0	145 081	6 631 333
S:a bundet eget kapital, kr	7 445 829	0	145 081	7 590 909
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 519 019	1 582 555	-145 081	2 956 494
Årets resultat, kr	1 582 555	-1 582 555	44 833	44 833
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 101 574	0	-100 248	3 001 327
S:a eget kapital, kr	10 547 403	0	44 833	10 592 236

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 854 919 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	3 101 574
Årets resultat, kr	44 833
Reservation till underhållsfond, kr	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 854 919
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 001 326

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 001 326

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 468 810	10 215 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 908	207 989
Summa Rörelseintäkter		10 681 718	10 423 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 480 087	-6 459 333
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 902	-315 040
Personalkostnader	Not 6	-269 478	-412 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-964 288	-972 005
Summa Rörelsekostnader		-9 943 755	-8 159 288
Rörelseresultat		737 964	2 264 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	308 638	218 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 001 769	-900 319
Summa Finansiella poster		-693 131	-681 738
Resultat efter finansiella poster		44 833	1 582 555
Resultat före skatt		44 833	1 582 555
Årets resultat		44 833	1 582 555



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	31 034 783	31 978 215
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	20 211	41 067
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 054 994	32 019 282
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	5 500	5 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		5 500	5 500
Summa Anläggningstillgångar		31 060 494	32 024 782

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		900	4 678
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 864 765	3 399 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	610 695	815 209
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 476 359	4 219 810
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		8 000 000	8 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		8 000 000	8 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		425 440	385 538
<i>Summa Kassa och bank</i>		425 440	385 538
Summa Omsättningstillgångar		11 901 799	12 605 348
Summa Tillgångar		42 962 293	44 630 130

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	959 576	959 576
Fond för yttre underhåll	6 631 333	6 486 253
Summa Bundet eget kapital	7 590 909	7 445 829

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 956 494	1 519 019
Årets resultat	44 833	1 582 555
Summa Fritt eget kapital	3 001 327	3 101 574

Summa Eget kapital	10 592 236	10 547 403
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	5 866 250
Summa Långfristiga skulder		0	5 866 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		30 367 521	25 731 291
Leverantörsskulder		582 967	971 960
Skatteskulder		35 265	30 545
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	74 208	71 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 310 096	1 410 880
Summa Kortfristiga skulder		32 370 057	28 216 477

Summa Skulder		32 370 057	34 082 727
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		42 962 293	44 630 130
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	737 964	2 264 293
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	964 288	972 005
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	964 288	972 005
Erhållen ränta	190 111	218 581
Erlagd ränta	-1 034 311	-913 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	858 052	2 541 612
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	326 177	-280 460
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-450 108	-274 652
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-123 931	-555 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	734 121	1 986 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 230 020	-1 192 596
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 230 020	-1 192 596
Årets kassaflöde	-495 899	793 904
Likvida medel vid årets början	11 389 804	10 595 900
Likvida medel vid årets slut	10 893 905	11 389 804



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 564 221 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 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.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 323 532	8 965 092
	Hyror lokaler	320 939	313 050
	Hyror garage och parkeringsplatser	565 740	506 945
	Hyror övrigt	31 398	0
	Övriga primära intäkter	254 829	443 084
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 496 438	10 228 171
	Hysesbortfall	-27 628	-12 579
	<i>Summa</i>	-27 628	-12 579
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 468 810	10 215 592
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	212 908	207 989
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	212 908	207 989
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 640 491	-1 655 071
	Snö och halk-bekämpning	-153 782	-66 721
	Reparationer	-513 523	-754 275
	Planerat underhåll	-1 854 919	0
	El	-391 908	-441 913
	Uppvärmning	-1 702 278	-1 522 858
	Vatten	-595 757	-512 290
	Sophämtning	-173 165	-220 568
	Fastighetsförsäkring	-170 832	-145 953
	Kabel-TV och bredband	-549 180	-419 825
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-376 070	-367 952
	Förvaltningsavtalskostnader	-357 760	-351 907
	Övriga driftkostnader	-422	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 480 087	-6 459 333

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 062	-1 950
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 044	-3 737
	Administrationskostnader	-116 743	-58 483
	Extern revision	-2 625	-16 575
	Konsultkostnader	-14 078	-98 088
	Medlemsavgifter	-68 400	-68 400
	Föreningsverksamhet	-19 392	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 557	-67 807
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-229 902	-315 040
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-137 599	-29 500
	Revisionsarvode	-18 585	-16 231
	Övriga arvoden	-74 800	-133 754
	Sociala avgifter	-38 494	-30 706
	Övriga personalkostnader	0	-202 719
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-269 478	-412 910
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-934 865	-934 865
	Avskrivning på markanläggning	-8 567	-8 567
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-20 856	-28 573
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-964 288	-972 005
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	271 027	212 541
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	37 611	6 040
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	308 638	218 581

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 001 089	-899 639
	Övriga räntekostnader	-680	-680
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 001 769	-900 319
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 404 978	56 404 978
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 994 000	1 994 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	85 671	85 671
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	58 484 649	58 484 649
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 506 434	-25 563 002
	Årets avskrivningar	-943 432	-943 432
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 449 866	-26 506 434
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 034 783	31 978 215
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	135 000 000	135 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 583 000	2 583 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 750 000	2 750 000
	<i>Summa</i>	216 333 000	216 333 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 402 500	53 402 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	53 402 500	53 402 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 007 190	1 169 693
	Årets försäljning/utrangering	0	-162 503
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 007 190	1 007 190
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-966 123	-1 100 053
	Årets avskrivningar	-20 856	-28 573
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	162 503
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-986 979	-966 123
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 211	41 067

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
ingående värde andel i Folkets hus	5 000	5 000
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	5 500	5 500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 468 465	3 004 266
Övriga fordringar	396 300	395 657
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 864 765	3 399 923

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	118 527	40 173
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	492 168	775 036
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	610 695	815 209

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	4,2%	2025-03-25	3 932 275	130 020
Swedbank Hypotek	4,08%	2025-06-18	12 277 615	300 000
Nordea Hypotek AB	2,81%	2025-12-23	5 530 754	200 000
Nordea Hypotek AB	2,82%	2025-09-26	2 760 627	300 000
Stadshypotek	0,67%	2025-04-30	5 866 250	300 000
			30 367 521	1 230 020

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	30 367 521
Kortfristig del	30 367 521
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 230 020
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 920 080
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,09%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	9 989	7 170
	Inre fond	28 779	30 932
	Övriga kortfristiga skulder	35 440	33 699
	<i>Summa Övriga skulder</i>	74 208	71 801
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	937 678	893 704
	Upplupna räntekostnader	16 636	49 178
	Övriga upplupna kostnader	355 782	467 998
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 310 096	1 410 880

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torslanda Centrum i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Brf Torslanda Centrum i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henning Hansen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-04 kl. 08:41:23



DAVID ALBINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:14:02



LENA SAHLQVIST FLOD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:21:00



SANDRA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:11:33



JOHNNY LILJEKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 15:56:14



HENNING HANSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:17:45



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:19:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-22 kl. 21:19:36



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:19:45



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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