



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Torpaterrassen i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Torpaterrassen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769627-1035 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sävenäs 181:1	2013-11-04	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
74	garageplatser	2502
27	p-platser	337
125	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8783
3	MC-platser i garage	11
Totalt 229 objekt		11633

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 57 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Martin Arvidsson	Ordförande	2023-01-04
Bo Roger Gross	Ledamot	2021-12-20
Carl Edvard Mik Edsand	Ledamot	2021-06-21
Göte Anders Hansson	Ledamot	2021-06-21
Gert Ronny Andersson	Ledamot	2023-01-04
Florian Cata	HSB-ledamot	2023-05-04
Martin Persson	Ledamot	2023-01-04
Clarence William Ridderström	Ledamot	2021-12-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Gross, William Ridderström, Martin Arvidsson och Anders Hansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per Martin Arvidsson, Clarence William Ridderström.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Roland Lennart Edvardsson (sammankallande) och Johan Ek Weis, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022/12/09. På stämman deltog 35 medlemmar, varav 26 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +6% och ytterligare +6% fr.o.m. 2023-01-01.

En förändring av årsavgiften med +29% per 2023-07-01 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 2023-03-23.

Under året har styrelsen arbetat med trygghets- och säkerhetsskapande åtgärder, bl a har nya rutiner för hantering av kortläsare och fjärrkontroller till garage utformats.

Besöksparkeringsplatser har omformats till boendeparkeringar vilket är en del i den parkeringslösning som tagits fram och godkänts vid extra stämma i maj månad. I den ingår också beslut att utöka antalet laddplatser och MC-parkering.

Vi kommer också att erbjuda möjlighet att mot avgift kunna förvara bildäck i gemensamt låst förråd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Utökning av antalet laddplatser i garage och boendeparkeringarna på gatan.
Styrelsen kommer också att följa den ekonomiska utvecklingen för att ha en förening i balans.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 202.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	200	333	206
Skuldsättning, kr/kvm	11 034	11 181	11 323
Räntekänslighet, %	21	23	28
Energikostnad, kr/kvm	170	153	109
Driftskostnad, kr/kvm	532	357	312
Årsavgifter, kr/kvm	520	477	398
Totala intäkter, kr/kvm	895	772	573
Nettoomsättning, tkr	7 493	7 481	6 487
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 873	-4 154	-5 482
Soliditet, %	79	79	79

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	496 243 000	0	0	496 243 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 288 265	0	158 297	1 446 562
S:a bundet eget kapital, kr	497 531 265	0	158 297	497 689 562
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 694 629	-4 154 306	-158 297	-11 007 233
Årets resultat, kr	-4 154 306	4 154 306	-5 872 292	-5 872 292
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 848 935	0	-6 030 589	-16 879 525
S:a eget kapital, kr	486 682 330	0	-5 872 292	480 810 037

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 429 000 kr samt ianspråktagande skett med 270 703 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	-10 848 935
Årets resultat, kr	-5 872 292
Reservation till underhållsfond, kr	-429 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	270 703
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 879 524

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-16 879 524

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

*Det stora negativa resultatet kan förklaras med de höga avskrivningarna. Avskrivningsbeloppet är inte pengar som ska betalas utan en bokföringspost för att reglera värdet på byggnaden. Kassaflödet bedöms dock vara tillräckligt för att på kortare sikt betala föreningens fakturor samt på längre sikt finansiera föreningens underhåll. Därför täcks ej avskrivningarna helt upp av årsavgifter och det uppstår ett planerat underskott. För föreningens kassaflöde före förändringar av årets in och utbetalningar se not 10 i ÅR.

Styrelsen för HSB Brf Torpaterrassen i Göteborg

Org.nr: 769627-1035

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 493 813	7 481 060
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 636 640	1 259 298
Summa rörelseintäkter		10 130 453	8 740 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 102 316	-3 953 858
Underhållskostnader	Not 4	-270 703	-111 735
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 281	-87 288
Personalkostnader	Not 6	-73 580	-123 761
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-7 862 899	-7 817 633
Summa rörelsekostnader		-14 384 779	-12 094 275
Rörelseresultat		-4 254 327	-3 353 917
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 478	172
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 646 443	-800 561
Summa finansiella poster		-1 617 965	-800 389
Årets resultat	Not 10	-5 872 292	-4 154 306

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 601 843 527	609 249 527
Inventarier	Not 12 12 709	16 945
	<u>601 856 237</u>	<u>609 266 472</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	601 856 737	609 266 972
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 288 246	2 637
Övriga fordringar	Not 15 1 402 909	4 651 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 1 199 405	667 509
	<u>2 890 560</u>	<u>5 321 321</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 2 500 000	0
Kassa och bank	16 124	16 124
Summa omsättningstillgångar	5 406 684	5 337 445
Summa tillgångar	607 263 421	614 604 417

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	496 243 000	496 243 000
Underhållsfond	<u>1 446 562</u>	<u>1 288 265</u>
	497 689 562	497 531 265
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-11 007 233	-6 694 629
Årets resultat	<u>-5 872 292</u>	<u>-4 154 306</u>
	-16 879 525	-10 848 936
Summa eget kapital	480 810 037	486 682 329
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 41 116 834	83 308 620
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	83 800 410	43 266 738
Leverantörsskulder	401 071	301 237
Skatteskulder	58 000	104 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 57 358	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>1 019 710</u>	<u>941 493</u>
	85 336 549	44 613 468
Summa skulder	126 453 383	127 922 088
Summa Eget kapital och skulder	607 263 421	614 604 417

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

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,49%
Laddstolpar	10,00%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr.

Uppskjuten skatteskuld

ÅR 2017 köpte föreningen samtliga saktier i Torpaterrassen ekonomisk förening, 769631-2151, vilket ägde fastigheten Göteborg Sävenäs 181:1, för 16 579 700 kr. I anslutning till aktieförvärvet sålde bolaget fastigheten till bokfört värde 100 000 000 kronor till föreningen, varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Övervärdet för aktierna har överförts direkt i fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 16 488 600kr.

Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Fdet har uppstått en temporär skillnad då föreningen har aktiverat räntekostnader. Det beror på nya regler avseende skattemässigt avdragsgilla räntor från 20190101.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 890 314	5 395 140
Hyror	657 642	1 091 695
Elintäkter	339 282	329 990
Vattenintäkter	274 076	282 241
Ovriga intäkter	332 499	381 994
	7 493 813	7 481 060
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	2 636 640	1 259 298
<i>*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i>	<i>1 571 247</i>	<i>1 257 000</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	924 868	900 492
Reparationer	1 986 923	209 016
El	1 040 297	898 294
Uppvärmning	711 243	672 053
Vatten	175 948	160 479
Sophämtning	208 215	199 540
Ovriga avgifter	454 757	347 032
Förvaltningsarvoden	389 690	329 470
Övriga driftskostnader	210 376	237 483
	6 102 316	3 953 858
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	58 875	0
VVS	67 000	0
Byggnad utvändigt	22 328	82 999
Markytor	122 500	28 736
	270 703	111 735
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	12 000	52 000
Medlemsavgifter	46 509	23 250
Övriga externa kostnader	16 772	12 038
	75 281	87 288

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 6		
Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	21 311	42 625
Sammanträdesersättningar	31 886	42 625
Revisorsarvode	1 000	1 000
Löner och andra ersättningar	4 000	8 000
Sociala kostnader	15 383	28 761
Kurser och konferenser	0	750
	73 580	123 761
Not 7		
Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	7 813 397	7 813 397
Markanläggningar	45 266	0
Inventarier	4 236	4 236
	7 862 899	7 817 633
Not 8		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	28 478	172
	28 478	172
Not 9		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 643 563	793 835
Övriga finansiella kostnader	2 880	6 726
	1 646 443	800 561
Not 10		
Årets resultat		
Redovisat resultat	-5 872 292	-4 154 306
Avsättning till underhållsfond	-429 000	-700 000
Disposition ur underhållsfond	270 703	111 735
Resultat efter underhållspåverkan	-6 030 589	-4 742 571
Avskrivning och avsättning till underhållsfond som täcks av inbetalning	2 261 310	3 775 062
Föreningens sparande per KVM	200	333

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	524 874 157	524 830 882
Årets investeringar	0	43 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	524 874 157	524 874 157
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 624 630	-7 811 233
Årets avskrivningar	-7 813 397	-7 813 397
Utgående avskrivningar	-23 438 027	-15 624 630
Bokfört värde byggnader	501 436 130	509 249 527
Markanläggningar		
Årets investeringar	452 663	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	452 663	0
Årets avskrivningar	-45 266	0
Utgående avskrivningar	-45 266	0
Bokfört värde markanläggningar	407 397	0
Bokfört värde mark	100 000 000	100 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	601 843 527	609 249 527
Taxeringsvärde för Sävenäs 181:1		
Byggnad - bostäder	229 800 000	229 800 000
Byggnad - lokaler	5 800 000	5 200 000
	235 600 000	235 000 000
Mark - bostäder	123 000 000	123 000 000
	123 000 000	123 000 000
Taxeringsvärde totalt	358 600 000	358 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	128 994 000	128 994 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	21 181	0
Årets investeringar	0	21 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 181	21 181
Ingående avskrivningar	-4 236	0
Årets avskrivningar	-4 236	-4 236
Utgående avskrivningar	-8 472	-4 236
Bokfört värde	12 709	16 945
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-06-30	2022-06-30		
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		4 782	2 637		
Övriga kundfordringar		283 464	0		
		288 246	2 637		
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		955 202	4 504 266		
Skattefordringar		209 146	107 592		
Skattekonto		238 561	39 317		
		1 402 909	4 651 175		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		445 945	417 984		
Upplupna intäkter		753 460	249 525		
		1 199 405	667 509		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-06-21	2023-09-21	3 mån	3,20%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-21	2023-09-21	3 mån	3,20%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-21	2023-09-21	3 mån	3,20%	500 000
					2 500 000
Fastränteplaceringar				2 500 000	0
				2 500 000	0
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	374712	0,59%	2023-09-30	41 654 310	537 476
Stadshypotek	374713	0,74%	2025-09-30	41 654 310	537 476
Stadshypotek	541614	3,95%	2023-06-30	41 608 624	419 232
				124 917 244	1 494 184
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 494 184
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					82 306 226
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					83 800 410
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					41 116 834
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					117 446 324

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	57 359	0
	57 358	0
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	92 334	131 499
Övriga upplupna kostnader	152 168	219 927
Förutbetalda hyror och avgifter	775 208	590 067
	1 019 710	941 493

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg 2023

Bo Roger Gross

Carl Edvard Mik Edsand

Clarence William Ridderström

Florian Cata

Gert Ronny Andersson

Per Martin Arvidsson

Martin Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signering

Tina Båth
Av föreningen vald revisor

Josefine Wiebe
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Torpaterrassen i Göteborg, org.nr. 769627-1035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torpaterrassen i Göteborg för räkenskapsåret 2022-2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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 Torpaterrassen i Göteborg för räkenskapsåret 2022-2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisor 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 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tina Båth
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Torpaterrassen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER MARTIN ARVIDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 08:58:21



CARL EDVARD MIK EDSAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 20:25:55



FLORIAN CATA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-12 kl. 20:05:19



CLARENCE WILLIAM

RIDDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 11:42:12



BO ROGER GROSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 17:53:07



MARTIN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 20:23:52



GERT RONNY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 09:10:31



TINA BÅTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 08:43:23



JOSEFIN WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 09:27:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Torpaterrassen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TINA BÅTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 09:00:40



JOSEFIN WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 09:28:01



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.