



# Årsredovisning 2024 / 2025

HSBs Brf Torvigggen i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Torvigen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9061 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

## Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-08-01.

## Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Biskopsgården 53:7	Göteborgs Kommun	20 år	2038-03-25	1959
Biskopsgården 53:8	Göteborgs Kommun	20 år	2038-09-23	1959
Biskopsgården 53:9	Göteborgs Kommun	20 år	2038-09-23	1959

### Totalt 3 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 <sup>2</sup>
139	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 059
9	lokaler (hyresrätt)	1 118
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	219
4	extra förråd	46
25	garageplatser	250
98	p-platser	0
<b>Totalt 277 objekt</b>		<b>9 692</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 47 st 2 rok, 32 st 3 rok, 22 st 4 rok.

## Föreningen äger dessutom

Föreningen är delägare i Norra Biskopsgårdens fastighetsförvaltning (NBF).

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christian Warnerfelt	Ordförande	2018-01-15
Kjell Larsson	Ledamot	2020-04-17
Claas Björklund	Ledamot	2025-02-13
Nabil Mohamed	Ledamot	2020-02-04
Hassan Karem	Ledamot	2022-07-04
Robert Stojilkovski	Ledamot	2021-12-29
Alban Xhemaili	Ledamot	2023-11-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christian Warnerfelt, Nabil Mohamed och Claas Björklund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nabil Mohamed, Christian Warnerfelt, Hassan Karem och Alban Xhemaili.

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

Valberedning har varit: Andreas Casen (sammanställande) och Jasmin Osmanovic, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-25. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2025-09-18 på stämman deltog 11 medlemmar.

Ärende: Beslut om förvärv och ändrat ändamål av bostadsrättslokalerna nummer 1003 och 1006.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-07-01 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 2024-03-24.

- Utöver sedvanligt underhåll och reparationer som uppstår i en fastighet från 1960-talet har nedan utförts:
- Elmodernisering av hela föreningens elutrustning påbörjades under hösten 2024 och förväntades vara färdigt under första halvåret 2025. Renovering utförs i samarbete med Bravida och omfattar såväl gemensama utrymmen som inuti lägenheterna.
- Till ovan har också installation förberetts för uppgradering av nytt passersystem i föreningen.
- Planerat tillsammans med grannföreningarna i NBF för FNI. FNI står för Fastighetsnära Insamling och är en svensk lagstiftning som innebär att alla hushåll senast den 1 januari 2027 ska ha möjlighet att sortera och få sitt förpackningsavfall (papper, plast, metall, glas) och matavfall separat hämtat vid eller nära fastighetsgränsen.

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

- Stamreovering av föreningens huvudstammar för kök och badrum gjordes 1998.
- Byte av fönster samt balkong dörrar gjorde 1998.
- Relining av kökstammar på Lenvädersgatan 19-27 utfört 2018.
- Breddning av parkeringsplaster utfört 2019.
- Takbyte genomfört 2020.
- Installation av solpaneler på det södra taket installerat i samband med takbytet 2020.
- Fasadreovering av yttre fasaden mot Sommarvädersgatan är genomförd 2022.
- Installation av nya fjärrvärmecentraler samt nya fjärrvärmerör 2022.
- I samband med Fjärrvärmeprojektet 2022 sprängdes stor del av berget på innergården bort till förmån av bredare gångbana.
- Renovering av 5 st tvättstugor. 2022
- Föreningen har under 2024 tecknat gruppavtal med Tele2 beträffande Tv och internet till ett mycket förmånligt pris. Avtalet sträcker över 6 år.

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

- Planering för reovering av den ytterfasaden på innergården påbörjad.
- Planering av reovering av Affärslängan på Väderbodarna 1.
- Större projekt med passersystem för hela Lenvädersgatan 1-27.
- Föreningen har tillsammans med NBF bestridit uppsägningen av föreningens tomträtt som berör p-platserna. Ärendet påbörjades december 2019 tvisten mellan föreningarna och staden pågår fortfarande.
- OVK som skall vara klar senast under året 2027 i samarbete med Energi & Miljöteknik AB.

**Medlemsinformation**

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 174 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

**Flerårsöversikt**

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	256	245	145	232	203
Skuldsättning, kr/kvm	2 871	2 572	2 630	2 678	1 671
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 362	2 933	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	206	204	170	161	149
Årsavgifter, kr/kvm	995	949	728	795	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	973	974	818	781	754
Nettoomsättning, tkr	9 409	8 687	7 627	7 275	6 994
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 622	1 327	652	-286	818
Soliditet, %	16	13	8	8	12

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2024 beräknas även garage in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	611 617	0	0	611 617
Underhållsfond, kr	2 690 697	0	253 669	2 944 366
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 302 314</b>	<b>0</b>	<b>253 669</b>	<b>3 555 983</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-429 006	1 372 171	-253 669	689 497
Årets resultat, kr	1 372 171	-1 372 171	1 622 110	1 622 110
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>943 165</b>	<b>0</b>	<b>1 368 441</b>	<b>2 311 607</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 245 479</b>	<b>0</b>	<b>1 622 110</b>	<b>5 867 590</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 531 900 kr samt ianspråktagande skatt med 278 231 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	943 166
Årets resultat, kr	1 622 110
Reservation till underhållsfond, kr	-531 900
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	278 231
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 311 607</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 311 607</b>
------------------------------------	------------------

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



## RESULTATRÄKNING

2024-07-01  
2025-06-302023-07-01  
2024-06-30**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	9 408 633	8 686 669
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 400	512 305
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>9 427 032</b>	<b>9 198 974</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-5 878 727	-6 108 399
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 243	-203 647
Personalkostnader	Not 6	-391 480	-341 603
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-581 119	-582 754
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 040 569</b>	<b>-7 236 404</b>

**Rörelseresultat****2 386 463**      **1 962 570****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	82 380	87 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-846 733	-678 075
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-764 353</b>	<b>-590 399</b>

**Resultat efter finansiella poster****1 622 110**      **1 372 171****Resultat före skatt****1 622 110**      **1 372 171****Årets resultat****1 622 110**      **1 372 171**

# BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	20 491 763	21 072 882
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	7 085 082	57 686
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>27 576 846</b>	<b>21 130 568</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 600	1 600
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**27 578 446**      **21 132 168**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 759	2 814
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 13	458 661	169 070
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 517 679	6 456 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 026 536	1 053 149
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>6 008 635</b>	<b>7 681 487</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	2 549 654	2 549 654
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 549 654</b>	<b>2 549 654</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		244 719	244 719
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>244 719</b>	<b>244 719</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**8 803 008**      **10 475 860**

### Summa Tillgångar

**36 381 454**      **31 608 028**

# BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	611 617	611 617
Fond för yttre underhåll	2 944 366	2 690 697
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 555 983</b>	<b>3 302 314</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	689 497	-429 006
Årets resultat	1 622 110	1 372 171
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 311 607</b>	<b>943 165</b>

### Summa Eget kapital

5 867 590

4 245 479

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 053 400	9 034 620
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>4 053 400</b>	<b>9 034 620</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		23 774 209	15 245 573
Leverantörsskulder		599 319	1 028 992
Skatteskulder		18 032	13 229
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	872 181	814 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 196 723	1 225 536
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>26 460 464</b>	<b>18 327 929</b>

### Summa Skulder

30 513 864

27 362 549

### Summa Eget kapital och skulder

36 381 454

31 608 028

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01  
2025-06-302023-07-01  
2024-06-30**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 2 386 463 1 962 570

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 581 119 582 754

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **581 119 582 754**

Erhållen ränta 100 186 49 759

Erlagd ränta -847 563 -621 020

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****2 220 205 1 974 063***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av varulager 0 49 654

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -278 156 -20 191

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -395 271 1 032 210

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **-673 427 1 061 674****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 546 778 3 035 737****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -7 027 396 -10 913

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-7 027 396 -10 913****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 3 547 416 -426 928

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **3 547 416 -426 928****Årets kassaflöde****-1 933 202 2 597 896****Likvida medel vid årets början** **9 025 256 6 427 360****Likvida medel vid årets slut** **7 092 054 9 025 256**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	40 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 108 676	7 722 264
	Årsavgifter lokaler	125 736	125 736
	Hyror lokaler	546 014	534 824
	Hyror garage och parkeringsplatser	631 798	315 631
	Hyror övrigt	6 480	0
	Övriga primära intäkter	135 714	106 052
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>9 554 418</b>	<b>8 804 507</b>
	Hysesbortfall	-73 787	-45 840
	Avsatt till inre fond	-71 998	-71 998
	<i>Summa</i>	<b>-145 785</b>	<b>-117 838</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>9 408 633</b>	<b>8 686 669</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	481 729
	Övriga sekundära intäkter	18 400	30 575
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>18 400</b>	<b>512 304</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 431 036	-1 631 985
	Reparationer	-571 210	-757 632
	Planerat underhåll	-278 231	-355 545
	Försäkringsskador	-1 500	0
	Ei	-203 571	-172 077
	Uppvärmning	-1 190 255	-1 229 137
	Vatten	-600 409	-522 613
	Sophämtning	-489 903	-456 243
	Fastighetsförsäkring	-159 252	-133 186
	Kabel-TV och bredband	-110 220	-1 496
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-261 550	-256 450
	Förvaltningsavtalskostnader	-245 634	-221 879
	Tomträttsavgäld	-332 069	-332 068
	Övriga driftkostnader	-3 888	-38 088
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 878 727</b>	<b>-6 108 399</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-12 039
	Administrationskostnader	-37 458	-49 999
	Extern revision	-28 875	-26 375
	Konsultkostnader	-66 451	-35 332
	Medlemsavgifter	-51 300	-51 290
	Föreningsverksamhet	-3 159	-10 644
	Övriga förvaltningskostnader	-2 000	-17 969
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-189 243</b>	<b>-203 647</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Medelantalet anställda</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-174 600	-151 000
	Revisionsarvode	-8 000	-8 500
	Övriga arvoden	-13 500	0
	Löner och övriga ersättningar	-96 000	-96 000
	Sociala avgifter	-93 585	-85 541
	Övriga personalkostnader	-5 795	-562
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-391 480</b>	<b>-341 603</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-518 584	-520 219
	Avskrivning på markanläggning	-62 535	-62 535
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-581 119</b>	<b>-582 754</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	75 173	55 200
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 207	32 476
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>82 380</b>	<b>87 676</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-844 287	-676 658
	Övriga räntekostnader	-2 446	-1 417
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-846 733</b>	<b>-678 075</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 135 986	35 135 986
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 501 398	2 501 398
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>37 637 384</b>	<b>37 637 384</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 564 502	-15 981 748
	Årets avskrivningar	-581 119	-582 754
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-17 145 621</b>	<b>-16 564 502</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>20 491 763</b>	<b>21 072 882</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 800 000	55 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 563 000	2 273 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 000 000	23 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 352 000	1 760 000
	<i>Summa</i>	<b>75 715 000</b>	<b>83 033 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	29 847 000	25 847 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>29 847 000</b>	<b>25 847 000</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	57 686	46 773
	Årets investeringar	7 027 396	10 913
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>7 085 082</b>	<b>57 686</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	1 andel i HSB Göteborg	500	500
	1 andel i NBF	100	100
	5 andelar i Fonus	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>

<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordran i NBF	458 661	169 070
	<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	<b>458 661</b>	<b>169 070</b>
<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 297 681	6 230 883
	Övriga fordringar	219 998	225 571
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>4 517 679</b>	<b>6 456 454</b>
<b>Not 15</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	178 694	69 905
	Förutbetalda räntekostnader	0	0
	Upplupna ränteintäkter	20 111	37 917
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	827 731	945 327
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 026 536</b>	<b>1 053 149</b>
<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 500 000	2 500 000
	Egna bostadsrätter	49 654	49 654
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>2 549 654</b>	<b>2 549 654</b>

## Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,01%	2025-07-30	585 042	6 612
Stadshypotek	2,75%	2025-09-30	4 625 000	100 000
Stadshypotek	2,96%	2025-07-02	4 650 000	100 000
Stadshypotek	2,96%	2025-09-11	626 629	7 440
Nordea Hypotek AB	4,15%	2025-09-17	9 034 620	100 000
Nordea Hypotek AB	2,66%	2027-06-16	4 185 000	131 600
SBAB	4,07%	2026-01-13	121 318	6 049
Stadshypotek	2,69%	2026-04-30	4 000 000	0
			<b>27 827 609</b>	<b>451 701</b>

Långfristig del	4 053 400
Nästa års amortering av långfristig skuld	131 600
Lån som ska konverteras inom ett år	23 642 609
Kortfristig del	23 774 209
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	451 701
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 806 804
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,23%
Finns swap-avtal	Nej

## Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2025-06-30

2024-06-30

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	43 379	17 800
Källskatt	3 153	3 153
Inre fond	762 597	756 344
Övriga kortfristiga skulder	63 052	37 301
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>872 181</b>	<b>814 599</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-06-30

2024-06-30

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	748 348	736 302
Upplupna räntekostnader	154 967	155 797
Övriga upplupna kostnader	293 408	333 437
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 196 723</b>	<b>1 225 536</b>

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.

Göteborg 25-10-27

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Torvigen i Göteborg, org.nr. 757200-9061

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Torvigen i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 Juni 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Torviggen i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Paulina Koceva  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSBs Brf Torvigen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Christian Warnerfelt

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 10:16:55



### Kjell Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 17:29:51



### Robert Stojilkovski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 20:27:14



### Hassan Karem

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 16:58:36



### Claas Björklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 17:53:24



### Nabil Mohamed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 19:01:18



### Alban Xhemali

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 19:54:29



### Paulina Koceva

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-14 kl. 21:27:10



### Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 11:11:11



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSBs Brf Torvigen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Paulina Koceva

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-14 kl. 21:28:06



### Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 11:10:44



# NORRA BISKOSGÅRDENS FF EKONOMISKA FÖRENING

## Bilaga 1

### FÖRDELNING AV KOSTNADER EXKLUSIVE VÄRMEKOSTNADER

		4085	4082	6483	4082
<i>Förening</i>	<i>Fördelning %</i>	<i>Kapital-kostnader</i>	<i>Drift-kostnader</i>	<i>Vicevärd</i>	<i>Förvalt. admin.</i>
Soluret	17,60	201 727	2 159 206	0	127 400
Torviggen	9,20	105 448	1 128 676	0	175 724
Regnbågen	11,50	131 810	1 410 845	189 660	83 469
Vindrosen	9,30	106 595	1 140 944	153 534	69 411
Stjärnbilden	12,70	145 565	1 558 063	207 722	92 255
Karlavagnen	18,40	210 897	2 257 352	0	175 724
Barometern	21,30	244 136	2 613 130	352 225	154 637
<b>Totalt</b>	<b>100,00</b>	<b>1 146 178</b>	<b>12 268 216</b>	<b>903 141</b>	<b>878 619</b>

### TOTALT FÖRDELNING AV KOSTNADERNA 24/25

4323

	<i>Fördelning %</i>	<i>Värmekost värme-kostnader</i>	<i>Totala kostnader</i>	<i>Intäkter in charge</i>	<i>Inbetalt å conto</i>	<i>Fordr (+) / skuld (-)</i>
Soluret	16,55	1 808 999	4 297 332	0	4 716 559	419 227
Torviggen	10,89	1 190 255	2 600 103	0	3 058 764	458 661
Regnbågen	11,40	1 246 934	3 062 718	0	3 924 904	862 186
Vindrosen	9,22	1 007 938	2 478 422	0	3 060 170	581 748
Stjärnbilden	11,02	1 204 425	3 208 030	0	3 704 294	496 264
Karlavagnen	21,72	2 374 842	5 018 815	-89 836	6 825 364	1 896 385
Barometern	19,21	2 099 950	5 464 078	0	5 424 406	-39 672
<b>Totalt</b>	<b>100,00</b>	<b>10 933 344</b>	<b>26 129 498</b>	<b>-68 818</b>	<b>30 714 460</b>	<b>4 674 799</b>

### Fördelning i % Vicevärd Förvalt. admin.

Soluret	14,50
Torviggen	20,00
Regnbågen	20,90
Vindrosen	16,90
Stjärnbilden	23,20
Karlavagnen	20,00
Barometern	39,00

Under räkenskapsåret 240701-250630 har man blandat ihop samfällighetsavgifterna för Karlavagnen och Barometern. Vilket har inneburit att Karlavagnen har betalt in mera än vad det skall göra och Barometern mindre. Tack vare NBFs situation under 24-25 så blev era kostnader mycket lägre än vad vi hade budgeterat och skulden för Barometern blev inte så hög.