



ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Brf Torviggen



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING Torviggen i Göteborg

Org. nr: 757200-9061

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019.07.01 - 2020.06.30 *rv*

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Torvигgen i Göteborg, 757200-9061

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Torvигgen är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Biskopsgården 53:7, Biskopsgården 53:8 och Biskopsgården 53:9 i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 139 st lägenheter, 12 st lokaler och 95 st p-platser.

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Föreningen är medlem i Norra Biskopsgårdens Panncentral med en andel.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 8 059 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Lenvädersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 139st bostäder fördelar sig enligt följande:

38st 1 r o k

47st 2 r o k

33st 3 r o k

21st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2019-07-01 med 4 % och uppgår därefter i genomsnitt till 734 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 4 % den 2020-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 764 kr/m². 

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Löpande underhåll enligt gällande underhållsplan.

Under året har följande reparationer gjorts

Bytt Tvättmaskin och torkutrustning i en av tvättstugorna.

Demontering av stenmangel i mangelrummet på lenvädersgatan 7 är utförd, styrelsen överväger vad detta utrymme skall användas till istället för mangelrum.

Under året har följande investeringar gjorts

Ingen förändring

Förväntad framtida utveckling

Större renovering av affärslängan Väderbodarna 1.

Större underhållsarbete på bland annat tak, fasader och värmekulvert.

Renovering av el-systemet i lägenheterna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av tvättstugan 23-25 är färdigställd.

Takrenovering påbörjad under vecka 39, förväntas vara färdigställd under vecka 51.

Breddning av samtliga parkeringsplatser utförd. 

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/11. I stämman deltog 39 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 179 medlemmar samt vid årets slut 179.
Under året har 18 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Till och med föreningsstämman 26/11

Christian Warnerfelt	ordförande	
Maxim Nilsson		sekreterare
Ülkie Temiz		ledamot
Sebastian Hallin		ledamot, ekonomiansvarig
Frank Jansson		utsedd av HSB-förening
Ilija Vidovic		ledamot

Från och med föreningsstämman 26/11

Christian Warnerfelt	ordförande	
Mats Sak		vice ordförande
Andreas Casen		sekreterare
Nabil Mohamed		ledamot, ekonomiansvarig
Kjell Larsson		ledamot
Frank Jansson	HSB ledamot	
Sadia Gheljai	Suppleant	
Nadire Küçükcelik	Suppleant	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Ülkie Temiz och Ilija Vidovic.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden och 2st arbetsmöten tillsammans med NBPC

Firmatecknare har varit Mats Sak, Andreas Casen, Nabil Mohamed och Christian Warnerfelt, två i förening.

Revisor har varit Paulina Koceva, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Christian Warnerfelt, vald av stämman.

Valberedning har varit Gun Niklasson, vald av stämman.

Ülkie Temiz, Ilija Vidovic, Sebastian Hallin och Maxim Nilsson avgick från sina styrelseuppdrag på årsstämman efter att ha flyttat från Lenvädersgatan.

Förtroendeman har varit Stefan Persson. 

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	6 724	6 411	6 199	3 021	5 806
Resultat efter finansiella poster	-548	-934	-9	-14	-304
Balansomslutning	16 540	17 739	18 594	19 161	19 470
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	734	705	678	665	639
Underhållsfond	2 293	2 895	2 179	1 441	1 472
Soliditet i %	10%	13%	17%	17%	16%

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	611 617			611 617
Br i eget förvar	-18 654			-18 654
Br i eget förvar till kortfr plac	18 654			18 654
Fond för yttre underhåll	2 894 919	-601 361		2 293 558
S:a bundet eget kapital	3 506 536	-601 361	0	2 905 175
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-333 501	-333 568		-667 069
Årets resultat	-934 929	934 929	-548 519	-548 519
S:a ansamlad vinst	-1 268 430	601 361	-548 519	-1 215 588
S:a eget kapital	2 238 106	0	-548 519	1 689 587 <i>m</i>

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-667 069
Årets resultat	<u>-548 519</u>
	-1 215 587

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-1 455 853
Avsättning till underhållsfond	1 796 885
Balanserat resultat	<u>-1 556 619</u>
	-1 215 587

m



Org Nr: 757200-9061

Hsbs Brf Torviggen i Göteborg

		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 723 698	6 411 052
Övriga rörelseintäkter	Not 2	592 850	307 655
Summa rörelseintäkter		7 316 548	6 718 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 119 414	-4 291 128
Underhållskostnader	Not 4	-1 455 853	-2 076 361
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 909	-351 149
Personalkostnader	Not 6	-338 636	-290 277
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-457 470	-457 470
Summa rörelsekostnader		-7 683 283	-7 466 386
Rörelseresultat		-366 735	-747 679
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 532	8 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-191 316	-195 588
Summa finansiella poster		-181 784	-187 250
Årets resultat	Not 10	-548 519	-934 929

m



Org Nr: 757200-9061

Hsbs Brf Torvigggen i Göteborg**Balansräkning** **2020-06-30** **2019-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 9 542 712 10 000 182

Inventarier

Not 12 0 0

9 542 712 10 000 182*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 1 600 1 600

1 600 1 600

Summa anläggningstillgångar

9 544 312 10 001 782**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 4 833 4 308

Övriga fordringar

Not 15 1 975 809 3 090 060

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 1 221 142 848 857

3 201 784 3 943 225

Kortfristiga placeringar

Not 17 3 549 654 3 549 654

Kassa och bank

244 719 244 719

Summa omsättningstillgångar

6 996 157 7 737 598**Summa tillgångar****16 540 469 17 739 380** m



Org Nr: 757200-9061

Hsbs Brf Torviggen i Göteborg**Balansräkning** **2020-06-30** **2019-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

611 617

611 617

Underhållsfond

2 293 558

2 894 919

2 905 175

3 506 536

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-667 069

-333 501

Årets resultat

-548 519

-934 929

-1 215 587

-1 268 430

Summa eget kapital

1 689 588**2 238 106****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

12 699 432

13 082 423

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

382 472

381 500

Leverantörsskulder

164 659

343 352

Skatteskulder

21 744

2 182

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

755 313

752 036

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

827 261

939 781

2 151 449

2 418 850

Summa skulder

14 850 881**15 501 273****Summa Eget kapital och skulder****16 540 469****17 739 380**

m



Org Nr: 757200-9061

Hsbs Brf Torviggen i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 65 år.

Ombyggnader

Avskrivning av ombyggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Badrum skrivs av på 50 år, fönster 30 år och passersystem 10 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till X kr (Y kr).

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. De har en förtroendeman. *nt*



Org Nr: 757200-9061

Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

Noter		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 912 920	5 685 480
	Årsavgifter lokaler	120 900	120 900
	Hyror	690 749	629 836
	Elintäkter	-244	-7 538
	Övriga intäkter	71 372	54 372
	Bruttoomsättning	6 795 697	6 483 050
	Avsatt till inre fond	-71 998	-71 998
		6 723 698	6 411 052
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	592 850	307 655
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	1 181 812	1 074 226
	Reparationer	1 516 867	783 749
	El	150 488	144 422
	Uppvärmning	857 084	942 067
	Vatten	298 197	300 745
	Sophämtning	334 119	304 004
	Övriga avgifter	137 133	123 140
	Förvaltningsarvoden	218 117	225 300
	Tomträttsavgäld	332 068	302 277
	Övriga driftskostnader	93 530	91 199
		5 119 414	4 291 128
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	362 607	1 184 592
	VVS	153 163	161 313
	Byggnad utvändigt	595 394	434 324
	Marktytor	307 706	15 283
	Styr och övervakning	2 817	2 800
	Utrustning	34 166	278 049
		1 455 853	2 076 361
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	241 216	233 488
	Medlemsavgifter	49 800	48 300
	Övriga externa kostnader	20 893	69 361
		311 909	351 149
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	100 750	70 277
	Sammanträdesersättningar	36 630	40 130
	Revisorsarvode	10 500	8 850
	Löner och andra ersättningar	24 700	19 450
	Sociala kostnader	47 778	39 206
		220 358	177 913
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	90 000	85 500
	Sociala kostnader	28 278	26 864
		118 278	112 364
		338 636	290 277



Org Nr: 757200-9061

Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

Noter		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	457 470	457 470
		457 470	457 470
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	9 532	8 338
		9 532	8 338
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	190 211	195 168
	Övriga finansiella kostnader	1 105	420
		191 316	195 588
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-548 519	-934 929
	Avsättning till underhållsfond	-1 796 885	-1 475 000
	Disposition ur underhållsfond	1 455 853	2 076 361
	Resultat efter underhållspåverkan	-889 550	-333 568
	Högre avskrivningar pga K2	0	0
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	-889 550	-333 568

m



Org Nr: 757200-9061

Hsbs Brf Torviggen i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	24 618 093	24 618 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 618 093	24 618 093
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 617 911	-14 160 441
Årets avskrivningar	-457 470	-457 470
Utgående avskrivningar	-15 075 381	-14 617 911
Bokfört värde byggnader	9 542 712	10 000 182
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	9 542 712	10 000 182
Taxeringsvärde för Biskopsgården 53:7, 53:8 och 53:9		
Byggnad - bostäder	49 200 000	49 200 000
Byggnad - lokaler	2 684 000	2 684 000
	51 884 000	51 884 000
Mark - bostäder	21 600 000	21 600 000
Mark - lokaler	2 354 000	2 354 000
	23 954 000	23 954 000
Taxeringsvärde totalt	75 838 000	75 838 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	6 914	124 898
Årets utrangeringar	0	-117 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 914	6 914
Ingående avskrivningar	-6 914	-124 898
Årets utrangeringar	0	117 984
Utgående avskrivningar	6 914	-6 914
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i NBPC	100	100
5 andelar i Fonus	1 000	1 000
	1 600	1 600

m



Org Nr: 757200-9061

Hsbs Brf Torvигgen i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
-------	------------	------------

Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	4 833	4 308
	4 833	4 308

Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 725 755	2 333 735
Skattekonto	250 054	756 325
	1 975 809	3 090 060

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	894 654	846 036
Avräkning NBPC	323 154	0
Upplupna intäkter	3 334	2 821
	1 221 142	848 857

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2020-04-30	2020-07-31	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2020-06-30	2020-12-31	6 mån	0,25%	500 000
HSB Göteborg	2020-01-01	2020-12-31	12 mån	0,30%	2 000 000
					3 500 000

Fastränteplacering	3 500 000	3 500 000
Egna bostadsrätter	49 654	49 654
	3 549 654	3 549 654

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788781403	1,25%	2021-06-16	4 843 000	131 600
Nordea	39788927831	1,13%	2020-09-20	3 552 000	128 000
SBAB	14054076911	2,10%	2020-07-03	149 993	4 660
Stadshypotek	451403	1,91%	2022-09-30	3 254 980	104 160
Stadshypotek	458676	1,69%	2023-10-30	618 102	6 612
Stadshypotek	764483	1,15%	2020-09-09	663 829	7 440
				13 081 904	382 472

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 699 432**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 169 544

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar	22 282 000	22 282 000
------------------------	------------	------------



Org Nr: 757200-9061

Hsbs Brf Torviggen i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	382 472	381 500
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	750	675
Arbetsgivaravgifter	2 352	2 357
Mervärdesskatt	11 389	8 241
Inre fond	740 822	740 762
	755 313	752 036
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 184	6 459
Avräkning NBPC	0	84 407
Övriga upplupna kostnader	183 542	313 591
Förutbetalda hyror och avgifter	637 535	535 324
	827 261	939 781

Göteborg 12/11 2020

Andreas Casen
Christian Warnerfelt
Frank Jansson
Kjell Larsson
Mats Lennart Sak
Nabil Mohamed

Vår revisionsberättelse har 20-11-12 avgivits beträffande denna årsredovisning

Paulina Koceny

Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Torviggen i Göteborg, org.nr. 757200-9061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torviggen i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30.

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 2020 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 Torvigen i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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:

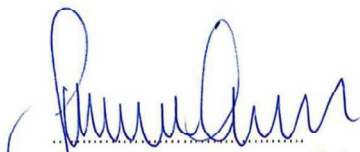
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

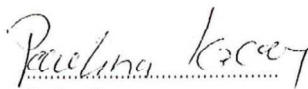
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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.

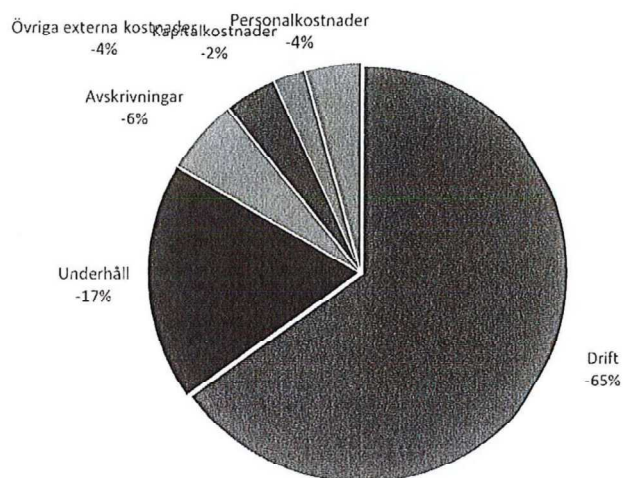
Göteborg den 12/11 2020


Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

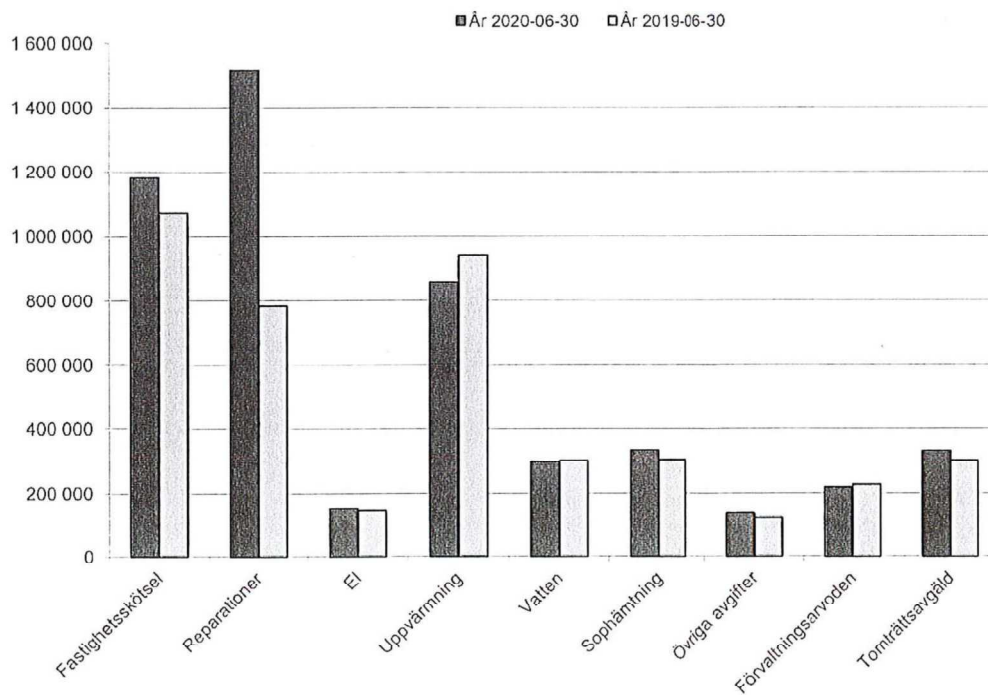

Paulina Koceva
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



2020-09-16

Motion till BRF: Torviggen angående felaktigt placerad papperskorg

Problem

I dag är papperskorgen/askfatet placerat i hörnet under sovrumsfönstren för boende på nummer 1 (se bild 1). Detta har lett till att hörnet numera är en inofficiell rökruta och cigarettrök tränger in i ventilation och öppna fönster.

Konsekvens

Detta är mycket störande för boende som har sovrummet mot gården. Under den varma delen av året går det ej att ha varken fönster eller ventilation öppen då både oväsen och cigarettrök tränger in i sovrummet. Rökarna står vid askfatet och samtalar eller talar i telefon till sent på natten.

Ur brandsäkerhetssynpunkt är det förkastligt att ha papperskorg och askfat cirka 40 centimeter från genomgången då det är ett trätak i genomgången. Om det tar eld i papperskorgen är det stor spridningsrisk till trätaget med risk för brandrök som kan tränga in i uppgången nummer 1 och därmed försvåra eller omöjliggöra en utrymning. Speciellt då detta är enda utgången för de boende.

Enligt lag 2018:2088 2§ skall det vara rökfritt i anslutning till entréer som allmänheten har tillträde till och papperskorg/askfat står idag cirka 3 meter från entrén till nummer 1. Vilket i mina ögon är för kort avstånd då det är lätt för rökarna att ta skydd i genomgången när det är nederbörd. Om man dessutom ser genomgången som en entré till Lenvädersgatan är placering direkt olaglig.

Lösning

Flytt av papperskorg/askfat ut till gräsmattan på samma sätt som övriga askfat på gården. Förslagsvis till platsen mellan befintlig belysning och gångstråket (se bild 2).

Detta för att minimera risken att en eventuellt kvarstående papperskorg används som askfat.

Med vänlig hälsning

Ulf Kronvall

LGH. 139

2020-09-16

Bild 1



Bild 2

