



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tuntorp i Lysekil

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tuntorp i Lysekil med säte i Lysekil org.nr. 716408-6980 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lysekil kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------|--------------|----------------------|
| Parkering Tuntorp | 1982-10-12 | 1984 |
| Tuntorp 11:91 | 1982-10-12 | 1984 |

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 24 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1753 |
| 12 | garageplatser | 0 |
| 12 | p-platser | 0 |
| 1 | gästrum/kvartersgården | 0 |

Totalt 49 objekt **1753**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 10 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|-----------------|------------|------------|
| Vasilika Gotis | Ordförande | 2020-06-11 |
| Mona Karlsson | Ledamot | 2014-05-14 |
| Dan Jagefeldt | Ledamot | 2016-06-09 |
| Arne Hermansson | Ledamot | 2020-10-09 |
| Levania Bwash | Ledamot | 2022-05-24 |
| Robert Eivesson | Ledamot | 2023-05-29 |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vasilika Gotis, Arne Hermansson och Levania Bwash.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mona Karlsson,, Vasilika Gotis, Levania Bwash och Robert Eivesson.

Revisorer har varit: Benita Falk med Folke Gunnarsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Levania Bwash (sammankallande) samt Monica Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar var av en med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-26.

- Renovering av kök i kvartersgården
- Målning av fönster
- Installering av lövsilar på samtliga takrännor
- Nya friskluftsventiler på Tallvägen 22 och 24
- Inköp av ny värmepanna på Sågvägen 16D
- Inköp av ny torktumlare på Tallvägen 22
- Reparation av värmepanna på Tallvägen 24 och Sågvägen 14D

Större åtgärder som föreningen genomfört tidigare år:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2014 | Byte av klädselbrädor, tvättning och målning av fasad på Sågvägen 10A-D, 14A-D, 16A-D |
| 2015 | Byte av klädselbrädor, tvättning och målning av fasad och fönster på Sågvägen 12A-D |
| 2015 | Inköp av mindre gräsklippare och röjsåg |
| 2015 | Inköp och utbyte av torktumlare kvartersgården |
| 2016 | Målning av resterande fastigheter, vindskivor och utsida balkonger |
| 2016 | Ny värmepanna kvartersgården |
| 2016 | Indragning av fiber |
| 2020 | Tvättning av takpannor på Tallvägen och Sågvägen |
| 2020 | Inköp av tvättmaskin på Tallvägen 22 |
| 2020 | Renovering av badrum och hall i kvartersgården på Sågvägen |
| 2020 | Renovering av tvättstugor på Tallvägen |
| 2021 | Byte av garageportar |
| 2021 | Målning av takpannor på Tallvägen och Sågvägen |
| 2021 | Inköp av ny tvättmaskin på Tallvägen 24 |
| 2022 | Ny värmepanna på Tallvägen 22 |
| 2022 | Fönsterbyte i samtliga lägenheter och kvartersgården |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de kommande åren:

Målning av fastigheterna på Tallvägen och Sågvägen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 265 | 294 | 355 | 347 | 359 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 5 980 | 6 122 | 4 544 | 4 646 | 4 749 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 5 980 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 8 | 6 | 6 | 7 |
| Energikostnad, kr/kvm | 117 | 109 | 111 | 109 | 105 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 818 | 763 | 739 | 725 | 725 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 97 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 843 | 837 | 810 | 794 | 794 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 473 | 1 461 | 1 413 | 1 388 | 1 389 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -89 | 116 | -422 | 246 | 519 |
| Soliditet, % | 20 | 20 | 24 | 26 | 24 |

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

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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. I föreningens årsavgift 2023 ingår även internetavgift.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens minusresultat beror i huvudsak av högre underhållskostnader. Efter disposition till yttre fond redovisar föreningen ett positivt resultat.

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 | 411 004 | 0 | 0 | 411 004 |
| Underhållsfond, kr | 1 202 260 | 0 | 155 711 | 1 357 971 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 1 613 264 | 0 | 155 711 | 1 768 975 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 999 207 | 115 862 | -155 711 | 959 358 |
| Årets resultat, kr | 115 862 | -115 862 | -89 142 | -89 142 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 1 115 069 | 0 | -244 853 | 870 216 |
| S:a eget kapital, kr | 2 728 333 | 0 | -89 142 | 2 639 191 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 244 289 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 | 1 115 069 |
| Årets resultat, kr | -89 142 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -400 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 244 289 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 870 216 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 870 216 |
|------------------------------------|----------------|

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

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------|--|--|
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 1 472 835 | 1 460 635 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 4 990 | 6 357 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 477 825 | 1 466 992 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -635 616 | -588 453 |
| Underhållskostnader | Not 4 | -244 289 | -62 606 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -83 998 | -83 991 |
| Personalkostnader | Not 6 | -63 841 | -62 869 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7 | -309 737 | -336 320 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 337 482 | -1 134 239 |
| Rörelseresultat | | 140 343 | 332 753 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 952 | 52 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -230 437 | -216 943 |
| Summa finansiella poster | | -229 485 | -216 891 |
| Årets resultat | Not 10 | -89 142 | 115 862 |

| Balansräkning | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------------|-------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader och mark | Not 11 11 437 048 | 11 739 366 |
| Inventarier | Not 12 13 363 | 20 782 |
| | <u>11 450 411</u> | <u>11 760 148</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 13 500 | 500 |
| | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | 11 450 911 | 11 760 648 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Kundfordringar | Not 14 1 313 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 15 1 949 116 | 1 933 812 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 101 447 | 92 030 |
| | <u>2 051 876</u> | <u>2 025 842</u> |
| Summa omsättningstillgångar | 2 051 876 | 2 025 842 |
| Summa tillgångar | 13 502 787 | 13 786 490 |

| Balansräkning | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 411 004 | 411 004 |
| Underhållsfond | 1 357 971 | 1 202 260 |
| | <u>1 768 975</u> | <u>1 613 264</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 959 358 | 999 207 |
| Årets resultat | -89 142 | 115 862 |
| | <u>870 216</u> | <u>1 115 069</u> |
| Summa eget kapital | 2 639 190 | 2 728 332 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 8 357 500 | 10 482 500 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 2 125 000 | 250 000 |
| Leverantörsskulder | 152 544 | 126 232 |
| Skatteskulder | 326 | 5 885 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 11 122 | 11 122 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 217 105 | 182 419 |
| | <u>2 506 097</u> | <u>575 658</u> |
| Summa skulder | 10 863 597 | 11 058 158 |
| Summa Eget kapital och skulder | 13 502 787 | 13 786 490 |

| Kassaflödesanalys | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -89 142 | 115 862 |
| Avskrivningar | 309 737 | 336 320 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>220 595</u> | <u>452 182</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -11 223 | -4 340 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 55 439 | -13 846 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>264 811</u> | <u>433 996</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -2 676 297 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>0</u> | <u>-2 676 297</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -250 000 | 2 767 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-250 000</u> | <u>2 767 500</u> |
| Årets kassaflöde | 14 811 | 525 199 |
| Likvida medel vid årets början | 1 882 437 | 1 357 238 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 897 248 | 1 882 437 |

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 | 2,14% |
| Fönsterbyte | 2,50% |
| 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har inräknats: kassamedel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB.

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 10 769 194 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.

| Noter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 1 347 065 | 1 336 759 |
| Årsavgifter, internetavgift | 86 976 | 86 976 |
| Hyror | 36 600 | 36 900 |
| Ovriga intäkter | 2 194 | 0 |
| | 1 472 835 | 1 460 635 |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Övriga intäkter | 4 990 | 6 357 |
| <i>*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i> | 0 | 5 018 |
| Not 3 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 5 127 | 50 377 |
| Reparationer | 120 288 | 71 491 |
| El | 76 795 | 76 958 |
| Vatten | 127 468 | 114 415 |
| Sophämtning | 57 126 | 44 398 |
| Ovriga avgifter | 137 904 | 132 618 |
| Förvaltningsarvoden | 81 819 | 82 597 |
| Övriga driftskostnader | 29 090 | 15 599 |
| | 635 616 | 588 453 |
| Not 4 Underhållskostnader | | |
| Byggnad invändigt | 36 403 | 0 |
| VVS | 118 196 | 0 |
| El och tele | 73 009 | 62 606 |
| Byggnad utvändigt | 16 682 | 0 |
| | 244 289 | 62 606 |
| Not 5 Övriga externa kostnader | | |
| Fastighetsskatt | 66 370 | 65 922 |
| Medlemsavgifter | 14 400 | 14 400 |
| Övriga externa kostnader | 3 228 | 3 669 |
| | 83 998 | 83 991 |
| Not 6 Personalkostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 35 000 | 35 000 |
| Sammanträdesersättningar | 12 900 | 11 100 |
| Revisorsarvode | 1 000 | 0 |
| Löner och andra ersättningar | 1 000 | 3 000 |
| Fora | 200 | 200 |
| Sociala kostnader | 13 741 | 13 569 |
| | 63 841 | 62 869 |
| Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och ombyggnader | 302 318 | 328 901 |
| Inventarier | 7 419 | 7 419 |
| | 309 737 | 336 320 |
| Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter skattekonto | 920 | 52 |
| Övriga ränteintäkter | 32 | 0 |
| | 952 | 52 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 229 717 | 215 068 |
| Övriga finansiella kostnader | 720 | 1 875 |
| | 230 437 | 216 943 |
| Not 10 Årets resultat | | |
| Redovisat resultat | -89 142 | 115 862 |
| Avsättning till underhållsfond | -400 000 | -400 000 |
| Disposition ur underhållsfond | 244 289 | 62 606 |
| Resultat efter underhållspåverkan | -244 853 | -221 532 |

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 11 Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 13 556 717 | 11 025 960 |
| Årets investeringar | 0 | 2 676 297 |
| Årets utträngning | 0 | -145 540 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 13 556 717 | 13 556 717 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 707 351 | -2 523 990 |
| Årets avskrivningar | -302 318 | -328 901 |
| Årets utträngning | 0 | 145 540 |
| Utgående avskrivningar | -3 009 669 | -2 707 351 |
| Bokfört värde byggnader | 10 547 048 | 10 849 366 |
| Bokfört värde mark | 890 000 | 890 000 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 11 437 048 | 11 739 366 |
| Taxeringsvärde för Tuntorp 11:91 | | |
| Byggnad - bostäder | 8 428 000 | 8 428 000 |
| Byggnad - lokaler | 97 000 | 97 000 |
| | 8 525 000 | 8 525 000 |
| Mark - bostäder | 2 712 000 | 2 712 000 |
| Mark - lokaler | 75 000 | 75 000 |
| | 2 787 000 | 2 787 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 11 312 000 | 11 312 000 |
| Ställda säkerheter: | | |
| Fastighetsinteckningar | 12 107 000 | 12 107 000 |
| Not 12 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 91 691 | 91 691 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 91 691 | 91 691 |
| Ingående avskrivningar | -70 909 | -63 490 |
| Årets avskrivningar | -7 419 | -7 419 |
| Utgående avskrivningar | -78 328 | -70 909 |
| Bokfört värde | 13 363 | 20 782 |
| Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 500 | 500 |
| Not 14 Kundfordringar | | |
| Hyses och avgiftsfordringar | 1 313 | 0 |
| | 1 313 | 0 |
| Not 15 Övriga fordringar | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 1 897 248 | 1 882 437 |
| Skattekonto | 51 868 | 51 375 |
| | 1 949 116 | 1 933 812 |
| Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 101 447 | 92 030 |
| | 101 447 | 92 030 |

| Noter | | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
|---|------------|------------|------------|----------------|-------------------------|
| Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Swedbank Hypotek | 2753192158 | 1,71% | 2025-05-23 | 2 775 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2753192166 | 1,69% | 2024-10-25 | 2 055 000 | 180 000 |
| Swedbank Hypotek | 2753192174 | 2,35% | 2026-02-25 | 2 775 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2954507501 | 2,77% | 2027-03-25 | 2 877 500 | 70 000 |
| | | | | 10 482 500 | 250 000 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | | | 250 000 |
| Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld | | | | | 1 875 000 |
| Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | 2 125 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 8 357 500 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 9 232 500 |
| Not 18 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Arbetsgivaravgifter | | | | 0 | 0 |
| Inre fond | | | | 11 122 | 11 122 |
| | | | | 11 122 | 11 122 |
| Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | | | 26 273 | 26 770 |
| Ovriga upplupna kostnader | | | | 63 122 | 37 644 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 127 710 | 118 005 |
| | | | | 217 105 | 182 419 |

Lysekil

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Arne Hermansson

Dan Jagefeldt

Levania Bwash

Mona Karlsson

Robert Eivesson

Vasilika Gotis

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

Benita Falk

Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Tuntorp i Lysekil, org.nr. 716408-6980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Tuntorp i Lysekil för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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.

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. 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 Tuntorp i Lysekil för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Lysekil

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Benita Falk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Tuntorp i Lysekil signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VASILIKA GOTIS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 21:40:56



LEVANIA BWASH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 14:30:30



MONA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 07:20:50



DAN JAGEFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 18:38:27



ARNE HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 16:34:24



ROBERT EIVESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 18:47:24



BENITA FALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 16:44:12



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 11:27:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tuntorp i Lysekil signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENITA FALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 18:32:16



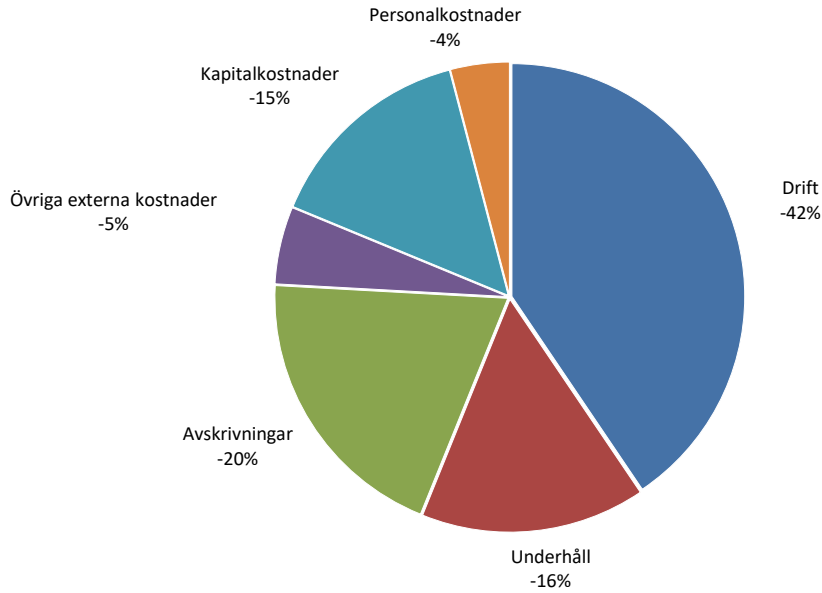
SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

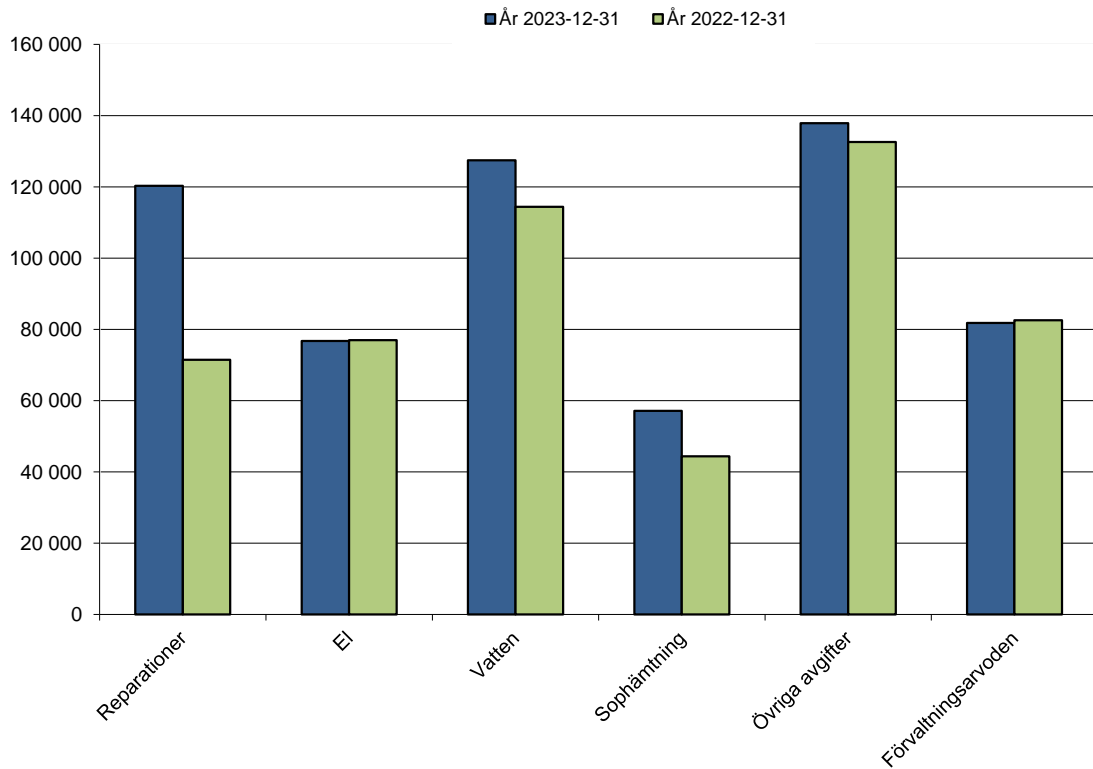
E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 11:28:08



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.