



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Tångeröd i Tjörns kommun

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tångeröd i Tjörns kommun med säte i Tjörn org.nr. 716444-5095 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Tjörn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hövik 5:172	1988-01-18	1988

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 060
3	lokaler	0
30	parkeringsplatser	0
<b>Totalt 57 objekt</b>		<b>2 060</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Tjörn Hövik GA:12	G:A	853300-5206	218 / 541.2	Vägar och öppna platser

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marie Hedberg	Ordförande	2017-10-10
Lennart Löfgren	HSB Ledamot	2019-04-10
Matz Larsson	Ledamot	2022-07-03
Annika Kilström	Ledamot	2019-06-16
Karin Aspenlid	Ledamot	2020-12-07
Emelie Brändén	Ledamot	2022-07-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Kilström, Matz Larsson, Emelie Brändén.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelsen.

Firmatecknare har varit: Marie Hedberg, Annika Kilström och Karin Aspenlid.

Revisorer har varit: Zander Stridsberg med Sebastian Serio Viitanen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lena Andersson (sammanställande) och Marie Edervall, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 12 varav 15 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2024-06-12.

## Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts;

- Byte av vissa altandörrar och fönster.
- Några gamla varmvattenberedare och värmeaggregat har bytts ut till nya
- Vi har under året haft två städdagar en på våren och en på hösten.
- Påbörjat renovering av balkar över uteplatser på nedervåningar.

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

- Fasadmålning i etapper.
- Kommunal borgen har utgått. Vi har tecknat ny hos Swedbank.
- Målning av fasader i etapper.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	339	375	323	344	307
Skuldsättning, kr/kvm	6 055	6 134	6 213	6 292	6 358
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 055	6 134	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	110	123	107	98	83
Årsavgifter, kr/kvm	889	864	793	778	778
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	891	865	818	800	800
Nettoomsättning, tkr	1 836	1 781	1 685	1 649	1 648
Resultat efter finansiella poster, tkr	316	293	-124	160	73
Soliditet, %	20	17	17	17	16

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av vatten ingår.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 069 008	0	0	1 069 008
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	442 106	0	327 950	770 056
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 511 114</b>	<b>0</b>	<b>327 950</b>	<b>1 839 064</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 119 253	292 734	-327 950	1 084 037
Årets resultat, kr	292 734	-292 734	315 911	315 911
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 411 987</b>	<b>0</b>	<b>-12 039</b>	<b>1 399 948</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 923 101</b>	<b>0</b>	<b>315 911</b>	<b>3 239 012</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 050 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	1 411 987
Årets resultat, kr	315 911
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 050
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 399 948</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 399 948</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 835 695	1 780 691
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 280
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 835 695</b>	<b>1 781 971</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-616 740	-782 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 012	-31 889
Personalkostnader	Not 6	-98 005	-99 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-360 708	-346 061
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 114 464</b>	<b>-1 260 378</b>

## Rörelseresultat

**721 231**      **521 593**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	52 840	37 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-458 160	-266 435
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-405 320</b>	<b>-228 859</b>

## Resultat efter finansiella poster

**315 911**      **292 734**

## Resultat före skatt

**315 911**      **292 734**

## Årets resultat

**315 911**      **292 734**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	13 693 620	13 761 395
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	84 340
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>13 693 620</b>	<b>13 845 735</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**13 694 120**      **13 846 235**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 14	6 386	35
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	764 279	766 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	52 590	42 320
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>823 255</b>	<b>808 836</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	1 500 000	1 350 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 500 000</b>	<b>1 350 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 323 255**      **2 158 836**

### Summa Tillgångar

**16 017 375**      **16 005 071**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 069 008	1 069 008
Fond för yttre underhåll	770 056	442 106
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 839 064</b>	<b>1 511 114</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 084 037	1 119 253
Årets resultat	315 911	292 734
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 399 948</b>	<b>1 411 987</b>

### Summa Eget kapital

3 239 012

2 923 100

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	4 651 600
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 651 600</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 473 500	7 984 496
Leverantörsskulder		55 107	28 915
Skatteskulder	Not 19	11 666	4 672
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	11 815	8 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	226 275	404 131
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>12 778 363</b>	<b>8 430 371</b>

### Summa Skulder

12 778 363

13 081 971

### Summa Eget kapital och skulder

16 017 375

16 005 071

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 721 231 521 593

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 360 708 346 061

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 360 708 346 061**

Erhållen ränta 50 777 37 576

Erlagd ränta -436 048 -279 205

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**696 668 626 025**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -14 709 -7 011

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -163 124 176 393

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -177 833 169 382**

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 518 835 795 407**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -208 593 -193 353

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -208 593 -193 353**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -162 596 -162 596

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -162 596 -162 596**

**Årets kassaflöde 147 646 439 458**

**Likvida medel vid årets början 2 084 890 1 645 432**

**Likvida medel vid årets slut 2 232 536 2 084 890**

**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:	2,00%
Avskrivningstid på ombyggnader:	20 -50 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	30 år.
Avskrivningstid på maskiner & inventarier:	20,00%
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	9 499 859 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

**Kassaflödesanalys**

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

**Övrig kommentar**

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 767 456	1 716 000
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	63 942	64 691
	Övriga primära intäkter	4 297	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 835 695</b>	<b>1 780 691</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 835 695</b>	<b>1 780 691</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	1 280
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>1 280</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-6 870	-14 202
	Snö och halk-bekämpning	-41 550	-41 575
	Reparationer	-11 282	-47 848
	Planerat underhåll	-22 050	-132 685
	EI	-40 950	-65 357
	Vatten	-185 279	-188 499
	Sophämtning	-45 825	-46 210
	Fastighetsförsäkring	-20 888	-19 525
	Kabel-TV och bredband	-16 995	-17 039
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-100 480	-89 204
	Förvaltningsavtalskostnader	-67 891	-63 950
	Övriga driftkostnader	-56 680	-56 680
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-616 740</b>	<b>-782 776</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-6 694	-3 187
	Extern revision	-13 125	-11 200
	Konsultkostnader	-4 412	-2 812
	Medlemsavgifter	-14 400	-14 400
	Övriga förvaltningskostnader	-380	-290
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-39 012</b>	<b>-31 889</b>

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-44 700	-45 900
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-29 000	-29 000
	Sociala avgifter	-22 805	-23 252
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-98 005</b>	<b>-99 652</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-357 950	-343 303
	Avskrivning på markanläggning	-2 758	-2 758
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-360 708</b>	<b>-346 061</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	52 159	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	681	37 576
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>52 840</b>	<b>37 576</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-418 254	-265 675
	Övriga räntekostnader	-39 906	-760
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-458 160</b>	<b>-266 435</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 973 351	16 864 338
	Ingående anskaffningsvärde mark	699 000	699 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	82 725	82 725
	Årets investeringar	292 933	109 013
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 048 009</b>	<b>17 755 076</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 993 681	-3 647 620
	Årets avskrivningar	-360 708	-346 061
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 354 389</b>	<b>-3 993 681</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 693 620</b>	<b>13 761 395</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 520 000	23 304 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 977 000	6 777 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>31 497 000</b>	<b>30 081 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 040 000	12 040 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>12 040 000</b>	<b>12 040 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	133 435	133 435
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>133 435</b>	<b>133 435</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-133 435	-133 435
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-133 435</b>	<b>-133 435</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	84 340	0
	Årets investeringar	0	84 340
	Omklassificering till byggnad	-84 340	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>84 340</b>

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 14	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	6 386	35
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>6 386</b>	<b>35</b>
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	732 536	734 890
	Övriga fordringar	31 743	31 592
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>764 279</b>	<b>766 482</b>
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 063	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 527	42 320
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>52 590</b>	<b>42 320</b>
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 500 000	1 350 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>1 500 000</b>	<b>1 350 000</b>

<b>Not 18</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	4,46%	2025-01-28	3 975 580	102 596
Swedbank Hypotek	3,62%	2025-03-28	3 846 320	0
SE-Banken Bolån	1,49%	2025-11-28	4 651 600	60 000
			<b>12 473 500</b>	<b>162 596</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 473 500
Kortfristig del	12 473 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	162 596
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	650 384
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,09%
Finns swap-avtal	Nej

Kommunens borgensåtagande upphörde den 25 april 2024, och föreningen har tecknat en ny borgen hos Swedbank.

<b>Not 19</b>	<b>Skatteskulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	----------------------	-------------------	-------------------

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	11 666	4 672
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>11 666</b>	<b>4 672</b>

<b>Not 20</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	11 815	8 157
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>11 815</b>	<b>8 157</b>

<b>Not 21</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	157 725	127 711
Upplupna räntekostnader	33 232	11 120
Övriga upplupna kostnader	35 318	265 300
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>226 275</b>	<b>404 131</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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tångeröd, org.nr. 716444-5059

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tångeröd för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Tångeröd för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 trygghande 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 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.

Tjörn

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Zander Stridsberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Tångeröd i Tjörns kommun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIE HEDBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 10:27:19



**KARIN ASPENLID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:49:56



**MATZ LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:23:44



**LENNART LÖFGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 21:06:28



**ANNIKA KILSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 15:54:39



**ZANDER STRIDSBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:23:16



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 23:17:01



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Tångeröd i Tjörns kommun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ZANDER STRIDSBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:21:41



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 23:17:17



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en 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

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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