



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tubberöd i Tjörn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tubberöd i Tjörn med säte i Tjörn org.nr. 716444-5202 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tjörn kommun:

| Fastighet      | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|---------------|----------------------|
| Tubberöd 1:498 | 1988-03-29    | 1989                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 56                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4780                     |
| <b>Totalt 56 objekt</b> |                                       | <b>4780</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 16 st 2 rok, 21 st 3 rok, 18 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn                | Typ | Org. Nr     | Andel        | Ändamål                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|-----|-------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tjörn Tubberöd GA:1 | G:A | 753300-1702 | 42 / 2344.75 | Vägar, Gång-och cykelvägar, Parkeringsplatser, Natur, Kajpromenad, Gångfartsgata, Gångbana utmed hamngatan och parker samt vägbelysning i anslutning till vägar, Gångvägar och parkeringsplatser |

**Totalt 1 objekt**

Föreningen har kommunal borgen gällande lånen från SBAB.



**Styrelsens sammansättning**

| Namn              | Roll        | Fr.o.m.    |
|-------------------|-------------|------------|
| Malin Rydberg     | Ordförande  | 2022-06-12 |
| Elke Peters       | Ledamot     | 2018-05-29 |
| Elisabeth Larsson | Ledamot     | 2020-07-10 |
| Stefan Ludvigsson | Ledamot     | 2023-06-27 |
| Lottie Kullander  | HSB-Ledamot | 2016-06-01 |
| Anders Lingbrand  | Ledamot     | 2022-06-12 |
| Jesper Elton      | Ledamot     | 2023-06-27 |
| Britta Lundberg   | Suppleant   | 2021-06-12 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Larsson, Anders Lingbrand och Stefan Ludvigsson (ledamöter) och Britta Lundberg (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Larsson, Malin Rydberg och Anders Lingbrand.

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

Valberedning har varit: Håkan Burman (sammankallande) och Ulla-Britt Johansson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar varav två genom fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

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 2023-09-20.

Under 2023 blästrades tre stycken hus, 56-58, 60-62 och 64-66. Arbetet färdigställs 2024.

Två tak har bytts ut, Hus 22-24 och 38-42.

Det har bytts en del fönster och dörrar under året.

7 stycken värmepannor har bytts ut.

Vi har under året haft två stycken städdagar, en på våren och en på hösten.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 463   | 520   | 560   | 553   | 476   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 575 | 7 723 | 7 870 | 8 016 | 8 162 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 575 | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 8     | 8     | 8     | 8     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 105   | 102   | 92    | 78    | 72    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 072 | 1 023 | 1 007 | 987   | 968   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 100   | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 074 | 1 032 | 1 004 | 985   | 967   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 135 | 4 933 | 4 800 | 4 709 | 4 622 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 197   | 882   | 876   | 1 156 | 1 012 |
| Soliditet, %                           | 16    | 15    | 13    | 11    | 9     |

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 informationsöverföring.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 3 369 991                  | 0                                                                      | 0                         | 3 369 991                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 442 000                    | 0                                                                      | 0                         | 442 000                    |
| Underhållsfond, kr                    | 1 432 642                  | 0                                                                      | -257 570                  | 1 175 072                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>5 244 633</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-257 570</b>           | <b>4 987 063</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 595 062                    | 881 636                                                                | 257 570                   | 1 734 268                  |
| Årets resultat, kr                    | 881 636                    | -881 636                                                               | 197 135                   | 197 135                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 476 698</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>454 705</b>            | <b>1 931 403</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>6 721 331</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>197 135</b>            | <b>6 918 466</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 657 570 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 | 1 476 698        |
| Årets resultat, kr                                  | 197 135          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -400 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 657 570          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 931 403</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>1 931 403</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

| <b>Resultaträkning</b>                         |       | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                | Not 1 | 5 134 831                        | 4 932 952                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |       | <b>5 134 831</b>                 | <b>4 932 952</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                | Not 2 | -1 355 932                       | -1 208 810                       |
| Underhållskostnader                            | Not 3 | -657 570                         | -210 171                         |
| Övriga externa kostnader                       | Not 4 | -392 882                         | -392 414                         |
| Personalkostnader                              | Not 5 | -195 807                         | -209 421                         |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 6 | -1 360 515                       | -1 391 857                       |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |       | <b>-3 962 706</b>                | <b>-3 412 673</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |       | <b>1 172 125</b>                 | <b>1 520 279</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                      |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 7 | 26 808                           | 4 399                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 8 | -1 001 798                       | -643 042                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |       | <b>-974 990</b>                  | <b>-638 643</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                          |       | <b>197 135</b>                   | <b>881 636</b>                   |

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 41 303 488 41 864 945

Inventarier

Not 11 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 316 215 0

41 619 703 41 864 945*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**41 620 203 41 865 445****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 31 0

Övriga fordringar

Not 15 1 225 612 1 749 095

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 104 643 116 692

1 330 285 1 865 787

Kortfristiga placeringar

Not 17 1 000 000 1 000 000

Kassa och bank

21 086 19 760

Summa omsättningstillgångar

**2 351 371 2 885 547****Summa tillgångar****43 971 574 44 750 992**

| Balansräkning                                | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 3 811 991         | 3 811 991         |
| Underhållsfond                               | 1 175 072         | 1 432 642         |
|                                              | <u>4 987 063</u>  | <u>5 244 633</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 1 734 268         | 595 062           |
| Årets resultat                               | 197 135           | 881 636           |
|                                              | <u>1 931 403</u>  | <u>1 476 698</u>  |
| Summa eget kapital                           | <b>6 918 466</b>  | <b>6 721 332</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 18 34 449 513 | 10 685 810        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 1 757 196         | 26 228 242        |
| Leverantörsskulder                           | 100 130           | 163 187           |
| Skatteskulder                                | 0                 | 108 582           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 27 488     | 5 329             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 718 781    | 838 511           |
|                                              | <u>2 603 595</u>  | <u>27 343 851</u> |
| Summa skulder                                | <b>37 053 108</b> | <b>38 029 661</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>        | <b>43 971 574</b> | <b>44 750 992</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                  | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 197 135                          | 881 636                          |
| Avskrivningar                                                             | 1 360 515                        | 1 391 857                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 1 557 650                        | 2 273 493                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | 71 834                           | -93 393                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | -269 210                         | 416 797                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                        | 1 360 274                        | 2 596 897                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                             |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                                               | -1 115 273                       | -760 918                         |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | -1 115 273                       | -760 918                         |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -707 343                         | -703 350                         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | -707 343                         | -703 350                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>-462 342</b>                  | <b>1 132 629</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>2 703 563</b>                 | <b>1 570 935</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>2 241 221</b>                 | <b>2 703 563</b>                 |

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 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         | 1,90%  |
| Fasadmålning      | 6,67%  |
| Balkongrenovering | 2,00%  |
| Grusplan          | 5,00%  |
| Tak               | 2,50%  |
| Fönster           | 3,33%  |
| Inventarier       | 20,00% |

**Intäktsredovisning**

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

**Underhållsfond**

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

**Långfristiga skulder**

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

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 26 994 177 kr (26 994 177 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 inräknat.

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året, men två vicevärdar som är bosatta i föreningen.

| Noter                                                     | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                              |                          |                          |
| Årsavgifter                                               | 4 987 752                | 4 889 952                |
| Årsavgifter internetavgift                                | 134 400                  | 33 600                   |
| Hyror                                                     | 11 100                   | 9 400                    |
| Övriga intäkter                                           | 1 579                    | 0                        |
|                                                           | <b>5 134 831</b>         | <b>4 932 952</b>         |
| <b>Not 2 Driftskostnader</b>                              |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                           | 43 347                   | 35 663                   |
| Reparationer                                              | 177 339                  | 222 326                  |
| El                                                        | 106 750                  | 77 666                   |
| Vatten                                                    | 397 480                  | 409 823                  |
| Sophämtning                                               | 119 635                  | 118 584                  |
| Övriga avgifter                                           | 313 780                  | 193 877                  |
| Förvaltningsarvoden                                       | 164 141                  | 132 732                  |
| Övriga driftskostnader                                    | 33 459                   | 18 139                   |
|                                                           | <b>1 355 932</b>         | <b>1 208 810</b>         |
| <b>Not 3 Underhållskostnader</b>                          |                          |                          |
| VVS                                                       | 657 570                  | 203 013                  |
| Byggnad utvändigt                                         | 0                        | 7 158                    |
|                                                           | <b>657 570</b>           | <b>210 171</b>           |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>                     |                          |                          |
| Fastighetsskatt                                           | 360 862                  | 360 863                  |
| Medlemsavgifter                                           | 25 800                   | 25 800                   |
| Övriga externa kostnader                                  | 6 220                    | 5 751                    |
|                                                           | <b>392 882</b>           | <b>392 414</b>           |
| <b>Not 5 Personalkostnader</b>                            |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                    |                          |                          |
| Styrelsearvode                                            | 37 000                   | 37 500                   |
| Sammanträdesersättningar                                  | 20 750                   | 24 000                   |
| Revisorsarvode                                            | 6 000                    | 6 000                    |
| Löner och andra ersättningar                              | 52 425                   | 32 685                   |
| Sociala kostnader                                         | 24 325                   | 19 029                   |
|                                                           | <b>140 500</b>           | <b>119 213</b>           |
| <b>Övriga anställda</b>                                   |                          |                          |
| Löner och ersättningar                                    | 50 002                   | 81 670                   |
| Sociala kostnader                                         | 5 105                    | 8 338                    |
| Pensionskostnader och förpliktelser                       | 200                      | 200                      |
|                                                           | <b>55 307</b>            | <b>90 208</b>            |
|                                                           | <b>195 807</b>           | <b>209 421</b>           |
| <b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader                                 | 1 358 786                | 1 390 119                |
| Markanläggningar                                          | 1 729                    | 1 738                    |
|                                                           | <b>1 360 515</b>         | <b>1 391 857</b>         |
| <b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter                                      | 26 808                   | 4 399                    |
|                                                           | <b>26 808</b>            | <b>4 399</b>             |
| <b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                       | 968 427                  | 608 932                  |
| Räntekostnader kortfristiga skulder                       | 30                       | 0                        |
| Övriga finansiella kostnader                              | 33 341                   | 34 110                   |
|                                                           | <b>1 001 798</b>         | <b>643 042</b>           |
| <b>Not 9 Årets resultat</b>                               |                          |                          |
| Redovisat resultat                                        | <b>197 135</b>           | <b>881 636</b>           |
| Avsättning till underhållsfond                            | -400 000                 | -385 000                 |
| Disposition ur underhållsfond                             | 657 570                  | 210 171                  |
| Resultat efter underhållspåverkan                         | 454 705                  | 706 807                  |

| Noter                                                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 10 Byggnader och mark</b>                             |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                   | 54 961 392        | 54 200 474        |
| Årets investeringar                                          | 799 058           | 760 918           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                     | 55 760 450        | 54 961 392        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                          | -14 298 176       | -12 908 057       |
| Årets avskrivningar                                          | -1 358 786        | -1 390 119        |
| Utgående avskrivningar                                       | -15 656 962       | -14 298 176       |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                               | <b>40 103 488</b> | <b>40 663 216</b> |
| <b>Markanläggningar</b>                                      |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                   | 34 750            | 34 750            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                     | 34 750            | 34 750            |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                          | -33 021           | -31 283           |
| Årets avskrivningar                                          | -1 729            | -1 738            |
| Utgående avskrivningar                                       | -34 750           | -33 021           |
| <b>Bokfört värde markanläggningar</b>                        | <b>0</b>          | <b>1 729</b>      |
| <b>Bokfört värde mark</b>                                    | <b>1 200 000</b>  | <b>1 200 000</b>  |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                      | <b>41 303 488</b> | <b>41 864 945</b> |
| Taxeringsvärde för Tjörn Tubberöd 1:498                      |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                                           | 35 515 000        | 35 515 000        |
| Byggnad - lokaler                                            | 12 600 000        | 12 600 000        |
|                                                              | 48 115 000        | 48 115 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                        | 48 115 000        | 48 115 000        |
| <b>Ställda säkerheter:</b>                                   |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                       | 33 699 000        | 33 699 000        |
| <b>Not 11 Inventarier</b>                                    |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                   | 43 336            | 43 336            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                     | 43 336            | 43 336            |
| Ingående avskrivningar                                       | -43 336           | -43 336           |
| Utgående avskrivningar                                       | -43 336           | -43 336           |
| <b>Bokfört värde</b>                                         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>           |                   |                   |
| Fasadrenovering med blästring 3 st fyror, beräknas klar 2024 | 0                 | 0                 |
| Ingående värde                                               | 316 215           | 0                 |
| Årets anskaffningar                                          | 316 215           | 0                 |
| Utgående värde                                               | 316 215           | 0                 |

| Noter  |                                                                                             | 2023-12-31                      | 2022-12-31                       |            |            |                      |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------|------------|----------------------|
| Not 13 | Andra långfristiga värdepappersinnehav<br>1 andel i HSB Göteborg ek.för.                    | 500                             | 500                              |            |            |                      |
| Not 14 | Kundfordringar<br>Hyres och avgiftsfordringar                                               | 31<br>31                        | 0<br>0                           |            |            |                      |
| Not 15 | Övriga fordringar<br>Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.<br>Skattekonto                    | 1 220 135<br>5 477<br>1 225 612 | 1 683 803<br>65 292<br>1 749 095 |            |            |                      |
| Not 16 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter<br>Förutbetalda kostnader<br>Upplupna intäkter | 96 009<br>8 634<br>104 643      | 114 584<br>2 108<br>116 692      |            |            |                      |
| Not 17 | Kortfristiga placeringar                                                                    |                                 |                                  |            |            |                      |
|        | Placeringstyp                                                                               | Startdatum                      | Oms. datum                       | Löptid     | Ränta      | Belopp               |
|        | HSB Göteborg HSB                                                                            | 2023-08-03                      | 2024-02-03                       | 6 mån      | 3,40%      | 500 000              |
|        | HSB Göteborg HSB                                                                            | 2023-11-30                      | 2024-05-30                       | 6 mån      | 3,60%      | 500 000              |
|        |                                                                                             |                                 |                                  |            |            | 1 000 000            |
|        | Fastränteplaceringar                                                                        |                                 |                                  |            | 1 000 000  | 1 000 000            |
|        |                                                                                             |                                 |                                  |            | 1 000 000  | 1 000 000            |
| Not 18 | Långfristiga skulder till kreditinstitut                                                    |                                 |                                  |            |            |                      |
|        | Låneinstitut                                                                                | Lånenummer                      | Ränta                            | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|        | Nordea Hypotek AB                                                                           | 39758386654                     | 4,71%                            | 2026-09-16 | 16 675 000 | 0                    |
|        | Nordea Hypotek AB                                                                           | 39788996639                     | 0,99%                            | 2025-09-17 | 10 685 810 | 350 000              |
|        | SBAB                                                                                        | 61676678*                       | 4,86%                            | 2026-03-17 | 7 743 703  | 305 000              |
|        | SBAB                                                                                        | 61676651*                       | 5,76%                            | 2024-10-11 | 1 102 196  | 49 800               |
|        | *Innehas med kommunal borgen (Tjörns kommun)                                                |                                 |                                  |            | 36 206 709 | 704 800              |
|        | Nästa års amortering beräknas uppgå till                                                    |                                 |                                  |            |            | 704 800              |
|        | Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld       |                                 |                                  |            |            | 1 052 396            |
|        | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut                                             |                                 |                                  |            |            | 1 757 196            |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                              |                                 |                                  |            |            | 34 449 513           |
|        | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                         |                                 |                                  |            |            | 32 682 709           |
| Not 19 | Övriga kortfristiga skulder                                                                 |                                 |                                  |            |            |                      |
|        | Källskatt                                                                                   |                                 |                                  |            | 16 550     | 3 424                |
|        | Arbetsgivaravgifter                                                                         |                                 |                                  |            | 10 938     | 1 905                |
|        |                                                                                             |                                 |                                  |            | 27 488     | 5 329                |

| Noter                                                      | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
| Upplupna räntekostnader                                    | 205 752        | 35 830         |
| Övriga upplupna kostnader                                  | 87 597         | 383 093        |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 425 432        | 419 588        |
|                                                            | <b>718 781</b> | <b>838 511</b> |

Denna årsredovisning är digitalt signerad  
Tjörn

Anders Lingbrand

Elke Peters

Elisabeth Larsson

Jesper Elton

Lottie Kullander

Malin Rydberg

Stefan Ludvigsson

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

Bo Christer Mattiasson  
Av föreningen vald revisor

Jesper Andreasson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tubberöd i Tjörn, org.nr. 716444-5202

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tubberöd i Tjörn 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 revisionssed 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 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 provar 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

Jesper Andreasson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Christer Mattiasson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MALIN RYDBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 18:38:29



**ELISABETH LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 08:21:30



**JESPER ELTON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 11:12:46



**LOTTIE KULLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 15:44:18



**ANDERS LINGBRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 14:48:49



**STEFAN LUDVIGSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:15:29



**ELKE PETERS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 17:48:09



**BO CHRISTER MATTIASSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 17:58:52



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 09:47:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**BO CHRISTER MATTIASSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 17:59:51



**JESPER ANDRÉASSON**

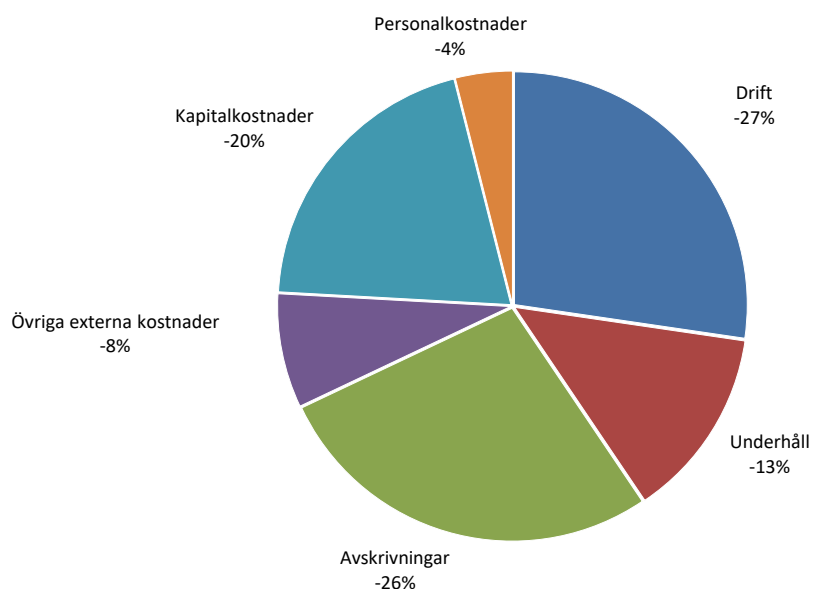
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 09:48:18



HSB – där möjligheterna bor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

