



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 780

Totalt 56 objekt **4 780**

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
Andréas Hansson	Suppleant	2024-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Rydberg, Elke Peters, Jesper Elton och Andreas Hansson.

Styrelsen har under året hållit 12 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.

Vicevärd har varit: Ingvar Ludvigsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-06. 14 röstberättigade medlemmar deltog, varav en via fullmakt. På stämman fattades beslut nr ett av två att anta HSB Normalstadgar 2023. Beslut nr två fattades på ordinarie stämma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-09-23.

Vi har i början av 2024 fått två återvinningssatationer i området. En vid norra parkeringen och en vid den västra. Det har bytts en del fönster och dörrar under året. 6 stycken värmepannor har bytts ut.

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

Föreningen har också antagit 2023 års normalstadgar för HSB Bostadsrättsförening genom två stämmor. Dessa kommer att

registreras hos Bolagsverket under 2025 efter godkännande av HSB:s styrelse.
Vi har avsiktligt varit återhållsamma med renoveringsarbete med tanke på ränteläget.

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

Vi kommer under 2025 färdigställa tre stycken hus 56-58, 60-62 och 64-66 som blåstrades 2023.
Under 2025 kommer det påbörjas renovering av en del garagelängor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	472	463	520	560	553
Skuldsättning, kr/kvm	7 426	7 575	7 723	7 870	8 016
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 426	7 575	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	110	105	102	92	78
Årsavgifter, kr/kvm	1 145	1 072	1 023	1 007	987
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 152	1 074	1 032	1 004	985
Nettoomsättning, tkr	5 492	5 135	4 933	4 800	4 709
Resultat efter finansiella poster, tkr	404	197	882	876	1 156
Soliditet, %	17	16	15	13	11

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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 (nytt från 2023): 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. Nyckeltalet avviker fr.o.m. 2023 p.g.a. ny beräkning enligt BFNAR 2023:1.

Informationsöverföring ingår fr.o.m. 2023.

Årsavgifter/totala intäkter % (nytt från 2023): Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 369 991	0	0	3 369 991
Upplåtelseavgifter, kr	442 000	0	0	442 000
Underhållsfond, kr	1 175 072	0	-160 770	1 014 302
S:a bundet eget kapital, kr	4 987 063	0	-160 770	4 826 293
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 734 268	197 135	160 770	2 092 173
Årets resultat, kr	197 135	-197 135	404 347	404 347
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 931 403	0	565 117	2 496 520
S:a eget kapital, kr	6 918 466	0	404 347	7 322 813

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 330 000 kr samt ianspråktagande skett med 490 770 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	1 931 403
Årets resultat, kr	404 347
Reservation till underhållsfond, kr	-330 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	490 770
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	2 496 520

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 496 520
-----------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 491 708	5 133 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 070	1 577
Summa Rörelseintäkter		5 505 778	5 134 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 175 306	-2 340 904
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 730	-65 479
Personalkostnader	Not 6	-185 642	-195 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 358 786	-1 360 515
Summa Rörelsekostnader		-3 790 464	-3 962 705
Rörelseresultat		1 715 315	1 172 126
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 319	26 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 351 287	-1 001 798
Summa Finansiella poster		-1 310 968	-974 990
Resultat efter finansiella poster		404 347	197 135
Resultat före skatt		404 347	197 135
Årets resultat		404 347	197 135



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	39 944 702	41 303 488
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	316 215	316 215
Summa Materiella anläggningstillgångar		40 260 917	41 619 703

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		40 261 417	41 620 203
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 482	31
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 757 016	1 225 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	97 583	104 643
Summa Kortfristiga fordringar		1 861 081	1 330 285

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 700 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 700 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	21 324	21 086
Summa Kassa och bank		21 324	21 086

Summa Omsättningstillgångar		3 582 405	2 351 371
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		43 843 822	43 971 574
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 811 991	3 811 991
Fond för yttre underhåll	1 014 302	1 175 072
Summa Bundet eget kapital	4 826 293	4 987 063

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 092 173	1 734 268
Årets resultat	404 347	197 135
Summa Fritt eget kapital	2 496 520	1 931 403

Summa Eget kapital	7 322 813	6 918 466
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 808 703	34 449 513
Summa Långfristiga skulder		23 808 703	34 449 513

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 686 339	1 757 196
Leverantörsskulder		92 342	100 130
Skatteskulder		35 389	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	31 524	28 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	866 712	717 573
Summa Kortfristiga skulder		12 712 306	2 603 595

Summa Skulder		36 521 009	37 053 108
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		43 843 822	43 971 574
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 715 315	1 172 125
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 358 786	1 360 515
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 358 786	1 360 515
Erhållen ränta	28 182	26 808
Erlagd ränta	-1 353 411	-831 876
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 748 872	1 727 572
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 908	71 833
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	181 692	-439 131
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	192 599	-367 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 941 471	1 360 274
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 115 273
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 115 273
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-711 667	-707 343
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-711 667	-707 343
Årets kassaflöde	1 229 804	-462 342
Likvida medel vid årets början	2 241 221	2 703 563
Likvida medel vid årets slut	3 471 025	2 241 221



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

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	26 994 177 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.

Övrigt

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

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 336 688	4 987 752
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	134 400	134 400
	Övriga primära intäkter	20 620	11 102
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 491 708	5 133 254
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 491 708	5 133 254
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återvunna fordringar	14 070	1 577
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 070	1 577
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-23 577	-7 190
	Snö och halk-bekämpning	-39 129	-36 156
	Reparationer	-88 001	-177 339
	Planerat underhåll	-490 770	-657 570
	El	-78 445	-106 750
	Vatten	-445 536	-397 480
	Sophämtning	-114 812	-119 635
	Fastighetsförsäkring	-26 866	-26 076
	Kabel-TV och bredband	-218 196	-218 404
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-424 635	-360 862
	Förvaltningsavtalskostnader	-147 640	-164 141
	Övriga driftkostnader	-77 700	-69 300
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 175 306	-2 340 904

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-17 986	-7 928
	Extern revision	-14 750	-15 375
	Konsultkostnader	0	-10 156
	Medlemsavgifter	-25 800	-25 800
	Föreningsverksamhet	-8 134	-708
	Övriga förvaltningskostnader	-4 059	-5 512
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-70 730	-65 479
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 250	-58 300
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-42 352	-51 750
	Löner och övriga ersättningar	-50 242	-50 127
	Sociala avgifter	-26 798	-29 630
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-185 642	-195 807
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	-1 358 786	-1 358 786
	Avskrivning på markanläggning	0	-1 729
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 358 786	-1 360 515
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	39 846	26 298
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	473	510
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	40 319	26 808
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	-1 318 345	-968 427
	Övriga räntekostnader	-32 942	-33 371
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 351 287	-1 001 798

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 760 450	54 961 392
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 200 000	1 200 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	34 750	34 750
	Årets investeringar	0	799 058
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 995 200	56 995 200
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 691 712	-14 331 197
	Årets avskrivningar	-1 358 786	-1 360 515
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 050 498	-15 691 712
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 944 702	41 303 488
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 746 000	35 515 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 872 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	56 618 000	48 115 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 699 000	33 699 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 699 000	33 699 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	43 336	43 336
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 336	43 336
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-43 336	-43 336
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-43 336	-43 336
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	316 215	0
	Årets investeringar	0	316 215
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	316 215	316 215

Fasadrenovering med blästring 3 st fyror, beräknas klart 2025

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>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 749 701	1 220 135
	Skattekonto	7 315	5 477
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 757 016	1 225 612
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	12 137	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 446	104 643
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	97 583	104 643
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 700 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 700 000	1 000 000
Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Tjörns Sparbank	21 324	21 086
	<i>Summa Kassa och bank</i>	21 324	21 086

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	0,99%	2025-09-17	10 335 810	350 000
Nordea Hypotek AB	4,71%	2026-09-16	16 675 000	0
SBAB	4,84%	2025-10-13	1 045 529	58 364
SBAB	4,86%	2026-03-17	7 438 703	305 000
			35 495 042	713 364

Långfristig del	23 808 703
Nästa års amortering av långfristig skuld	305 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 381 339
Kortfristig del	11 686 339
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	713 364
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 853 456
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,66%
Finns swap-avtal	Nej

Lånen hos SBAB innehas med kommunal borgen (Tjörns kommun)

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt och arbetsgivaravgifter	30 316	27 488
Övriga kortfristiga skulder	1 208	1 208
<i>Summa Övriga skulder</i>	31 524	28 696

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	453 931	424 224
Upplupna räntekostnader	203 628	205 752
Övriga upplupna kostnader	209 153	87 597
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	866 712	717 573

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 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 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 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 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

Bo Christer Mattiasson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-17 kl. 16:47:56



ELISABETH LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 11:08:00



JESPER ELTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:16:08



LOTTIE KULLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:48:23



ANDERS LINGBRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:09:13



STEFAN LUDVIGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:59:49



ELKE PETERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 17:54:24



BO CHRISTER MATTIASSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:24:35



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:32:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-22 kl. 17:19:34



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:33:35



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.