



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Tuntorp i Lysekil

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tuntorp i Lysekil med säte i Lysekil org.nr. 716408-6980 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Lysekil kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 753
12	garageplatser	159
Totalt 36 objekt		1 912

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Vasilika Gotis	Ledamot	2014-05-14
Robert Eivesson	Ordförande	2024-05-23
Mona Karlsson	Ledamot	2014-05-14
Dan Jagefeldt	Ledamot	2016-06-09
Arne Hermansson	Ledamot	2020-10-09
Eva-Lena Lindqvist	Ledamot	2024-05-23
Levania Bwash	Ledamot	2022-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vasilika Gotis, Mona Karlsson och Robert Eivesson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Levania Bwash (sammanställande) och Monica Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 20 medlemmar var av 15 röstberättigade .

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-10. På stämman deltog 16 medlemmar.

Ärendet på extrastämman var antagande av nya stadgar.

Stämman 1 av 2. Beslut togs på årsstämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-10.

- Byte av fläkt på Sågvägen 14D
- Målning på Tallvägen 22 och 24
- Byte av cirkulationspump och utgivare på Sågvägen 14C
- Byta av utgivare på Sågvägen 16A
- Reparation av tvättmaskin i tvättstugan på Sågvägen

Större åtgärder som föreningen genomfört tidigare år:

Årtal	Åtgärd
2014	Byte av klädselbräddor, tvättning och målning av fasad på Sågvägen 10A-D, 14A-D, 16A-D
2015	Byte av klädselbräddor, tvättning och målning av fasad och fönster på Sågvägen 12A-D
2015	Inköp av mindre gräsklippare och röjsåg
2015	Inköp och utbyte av torktumlare kvartersgården
2016	Målning av resterande fastigheter, vindskivor och utsida balkonger
2016	Ny värmepanna kvartersgården
2016	Indragning av fiber
2020	Tvättning av takpannor på Tallvägen och Sågvägen
2020	Inköp av tvättmaskin på Tallvägen 22
2020	Renovering av badrum och hall i kvartersgården på Sågvägen
2020	Renovering av tvättstugor på Tallvägen
2021	Byte av garageportar
2021	Målning av takpannor på Tallvägen och Sågvägen
2021	Inköp av ny tvättmaskin på Tallvägen 24
2022	Ny värmepanna på Tallvägen 22
2022	Fönsterbyte i samtliga lägenheter och kvartersgården
2023	Renovering av kök i kvartersgården
2023	Målning av fönster
2023	Inköp av ny värmepanna på Sågvägen 16D
2023	Inköp av ny torktumlare på Tallvägen 22

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de kommande åren:

Målning av fastigheterna på Tallvägen och Sågvägen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	311	243	294	355	347
Skuldsättning, kr/kvm	5 352	5 482	6 122	4 544	4 646
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 837	5 980	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	6	6
Energikostnad, kr/kvm	121	107	109	111	109
Årsavgifter, kr/kvm	865	818	763	739	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	819	773	837	810	794
Nettoomsättning, tkr	1 562	1 473	1 461	1 413	1 388
Resultat efter finansiella poster, tkr	175	-89	116	-422	246
Soliditet, %	21	20	20	24	26

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2023 beräknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att även informationsöverföringsbelopp ingår.

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	411 004	0	0	411 004
Underhållsfond, kr	1 357 971	0	193 671	1 551 642
S:a bundet eget kapital, kr	1 768 975	0	193 671	1 962 646
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	959 358	-89 142	-193 671	676 545
Årets resultat, kr	-89 142	89 142	174 620	174 620
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	870 216	0	-19 051	851 165
S:a eget kapital, kr	2 639 191	0	174 620	2 813 811

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 241 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 329 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	870 216
Årets resultat, kr	174 620
Reservation till underhållsfond, kr	-241 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 329
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	851 165

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	851 165
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 561 747	1 472 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 336	4 990
Summa Rörelseintäkter		1 565 083	1 477 825

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-713 657	-917 185
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 350	-46 218
Personalkostnader	Not 6	-71 312	-64 341
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-372 028	-309 737
Summa Rörelsekostnader		-1 196 347	-1 337 482

Rörelseresultat

368 736 **140 343**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 347	952
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-231 463	-230 437
Summa Finansiella poster		-194 116	-229 485

Resultat efter finansiella poster

174 620 **-89 142**

Resultat före skatt

174 620 **-89 142**

Årets resultat

174 620 **-89 142**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	11 701 994	11 437 048
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	6 682	13 363
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 708 676	11 450 411

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

11 709 176 **11 450 911**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 044 894	1 949 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	109 373	101 447
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 154 267	2 051 876

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	0

Summa Omsättningstillgångar

1 654 267 **2 051 876**

Summa Tillgångar

13 363 443 **13 502 787**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	411 004	411 004
Fond för yttre underhåll	1 551 642	1 357 971
Summa Bundet eget kapital	1 962 646	1 768 975

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	676 545	959 358
Årets resultat	174 620	-89 142
Summa Fritt eget kapital	851 165	870 216

Summa Eget kapital

2 813 810 **2 639 190**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 512 500	8 357 500
Summa Långfristiga skulder		5 512 500	8 357 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 720 000	2 125 000
Leverantörsskulder		81 493	152 544
Skatteskulder		2 893	326
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	42 794	11 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	189 953	216 705
Summa Kortfristiga skulder		5 037 133	2 506 097

Summa Skulder

10 549 633 **10 863 597**

Summa Eget kapital och skulder

13 363 443 **13 502 787**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 368 736 140 343

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 372 028 309 737

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **372 028 309 737**

Erhållen ränta 29 229 952

Erlagd ränta -225 952 -230 934

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**544 041 220 098***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -5 314 -11 223

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -69 475 55 936

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-74 789 44 713****Kassaflöde från den löpande verksamheten****469 252 264 811****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -630 293 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-630 293 0****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -250 000 -250 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-250 000 -250 000****Årets kassaflöde****-411 041 14 811****Likvida medel vid årets början** **1 897 248 1 882 437****Likvida medel vid årets slut** **1 486 207 1 897 248**

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	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.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	10 769 194 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 457 112	1 347 065
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	59 856	86 976
	Hyror garage och parkeringsplatser	34 800	34 800
	Övriga primära intäkter	9 979	3 994
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 561 747	1 472 835
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 561 747	1 472 835
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 336	0
	Övriga sekundära intäkter	0	4 990
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 336	4 990
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-53 690	-4 504
	Snö och halk-bekämpning	-10 811	-622
	Reparationer	-40 414	-120 288
	Planerat underhåll	-47 329	-244 289
	El	-85 151	-76 795
	Vatten	-146 744	-127 468
	Sophämtning	-57 126	-57 126
	Fastighetsförsäkring	-58 547	-49 831
	Kabel-TV och bredband	-59 866	-88 073
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-69 355	-66 370
	Förvaltningsavtalskostnader	-84 625	-81 819
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-713 657	-917 185

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 000	0
	Administrationskostnader	-6 768	-3 090
	Extern revision	-13 000	-13 500
	Konsultkostnader	0	-12 500
	Medlemsavgifter	-14 400	-14 400
	Föreningsverksamhet	-2 381	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 801	-2 728
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-39 350	-46 218
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-54 200	-37 900
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-2 000	-1 000
	Sociala avgifter	-14 112	-13 941
	Övriga personalkostnader	0	-500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-71 312	-54 341
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	-365 347	-302 318
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 681	-7 419
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-372 028	-309 737
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 HSB bunden placering	36 176	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 171	952
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	37 347	952
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	-230 743	-229 717
	Övriga räntekostnader	-720	-720
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-231 463	-230 437

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 556 717	13 556 717
	Ingående anskaffningsvärde mark	890 000	890 000
	Årets investeringar	630 293	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	15 077 010	14 446 717
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 009 669	-2 707 351
	Årets avskrivningar	-365 347	-302 318
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-3 375 016	-3 009 669
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 701 994	11 437 048
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 346 000	8 428 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	97 000	97 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 192 000	2 712 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	75 000	75 000
	<i>Summa</i>	11 710 000	11 312 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 107 000	12 107 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 107 000	12 107 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	91 691	91 691
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	91 691	91 691
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-78 328	-70 909
	Årets avskrivningar	-6 681	-7 419
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-85 009	-78 328
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 682	13 363
Not 12	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 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	986 207	1 897 248		
	Övriga fordringar	58 687	51 868		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 044 894	1 949 116		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	64 472	58 547		
	Upplupna ränteintäkter	8 118	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 783	42 900		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	109 373	101 447		
Not 15	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>
	Swedbank Hypotek	2,77%	2027-03-25	2 807 500	70 000
	Swedbank Hypotek	2,35%	2026-02-25	2 775 000	0
	Swedbank Hypotek	3,59%	2025-10-28	1 875 000	180 000
	Swedbank Hypotek	1,71%	2025-05-23	2 775 000	0
				10 232 500	250 000
	Långfristig del			5 512 500	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			70 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			4 650 000	
	Kortfristig del			4 720 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			250 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 000 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,52%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Källskatt	31 272	0		
	Inre fond	11 122	11 122		
	Övriga kortfristiga skulder	400	400		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	42 794	11 522		

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	127 165	127 310
	Upplupna räntekostnader	31 784	26 273
	Övriga upplupna kostnader	31 004	63 122
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	189 953	216 705

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 Tuntorp i Lysekil, org.nr. 716408-6980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Tuntorp i Lysekil för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Tuntorp i Lysekil för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Lysekil

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Benita Falk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Tuntorp i Lysekil signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT EIVESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 12:07:32



LEVANIA BWASH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 19:52:14



MONA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 10:50:41



VASILIKA GOTIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 10:47:41



DAN JAGEFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 09:20:45



ARNE HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 14:52:08



EVA-LENA LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 19:35:42



BENITA FALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 18:28:06



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 08:15:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Tuntorp i Lysekil signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENITA FALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 18:26:46



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 08:15:01



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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.