



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tunge Västra

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tunge Västra i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0555 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

| Fastighet          | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------------|---------------|----------------------|
| Ytterby-Tunge 2:10 | 1963-10-01    | 1966                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 20                       | garageplatser                         | 0                        |
| 112                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 7942                     |
| 83                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 215 objekt</b> |                                       | <b>7942</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 56 st 2 rok, 36 st 3 rok, 8 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll        | Fr.o.m.    |
|---------------------|-------------|------------|
| Torbjörn Haraldsson | Ordförande  | 2019-02-10 |
| Kjell Almehed       | Ledamot     | 2019-06-18 |
| Conny Olof Wester   | Ledamot     | 2019-06-18 |
| Ingemar Granhage    | Ledamot     | 2015-06-10 |
| Ulrika Ahlstrand    | HSB Ledamot | 2018-05-21 |
| Anna-Mia Ek         | Ledamot     | 2020-07-02 |
| Sophie Haavisto     | Ledamot     | 2022-05-25 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sophie Haavisto, Conny Wester, Ingemar Granhage och Anna-Mia Ek som ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kjell Almehed, Conny Olof Wester, Anna-Mia Ek, Torbjörn Haraldsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Florence Lundberg med Elisabeth Steffenburg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Michael Hansson (sammankallande) och Liubov Nilsson, valda vid föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 35 medlemmar varav 30 rösterberättigade.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 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 2022-09-19.

Arbetet med klinkersen i trapphusen på övre plan som påbörjades under hösten 2021 färdigställdes i början av 2022.

I början av året byggdes ett nytt skärmtak vid panncentralen som ersätter det gamla undermåliga taket.

Reparation av fasaderna har utförts på 6 st hus med kompositbrädor som skall vara underhållsfria.

OVK besiktning har utförts under året men det kvarstår vissa åtgärder som kommer utföras under 2023.

Tvätt av fasader mot parkeringarna har utförts samt målning av karmar vid ytterdörrar till varje lägenhet.

En tvättmaskin har bytts ut under året.

Avfuktare i ett torkrum har bytts ut.

Under året har föreningen också drivit ett förverkningsärende med hjälp av HSBs jurister angående lägenhet 83. Enligt stadfäst förlikning har lägenhet 83 överlåtits till föreningen mot en summa av 2 000 000 kr. Lägenheten ligger nu ute för försäljning och vi hoppas att den blir såld under 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål   |
|-------|---|
| 1991  | Ombyggnad av tak  |
| 1996  | Stambyte  |
| 1996  | Byte fönster baksida samt balkongdörr   |
| 2004  | Balkongreovering  |
| 2011  | Markarbeten; Dränering och byte av dagvattens brunnar samt rör, byte av avloppsrör samt vattenrör och restaurering gårdar |

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

Under 2022 har föreningen utrett byte av gamla avloppsledningar i krypgrunden. Dessa kommer att bytas ut löpande under de närmaste åren.

Även varmvattensrören i krypgrunden behöver bytas ut vilket också kommer att ske löpande i sektioner hus för hus.

Under 2022 genomfördes en besikning av loftgångarna och arbete med att undersöka vilka alternativ som finns för renovering har påbörjats.

Under 2023 kommer kommunen påbörja ett grävarbete på föreningens mark. Detta innebär att en del parkeringar kommer att tillfälligt försvinna och att en del mark kommer att behöva omasfalteras. Detta är inget som föreningen kommer att belastas med ekonomiskt men utredningen om möjlighet till laddstolpar för elbilar kommer att skjutas på framtiden tills arbetet är klart.

En elbesikning kommer att utföras för att se om det finns behov av en eluppgradering.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 304   | 308   | 290   | 321   | 324   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 930   | 959   | 1 203 | 1 539 | 1 587 |
| Räntekänslighet, %                     | 1     | 1     | 2     | 2     | 2     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 213   | 197   | 201   | 179   | 170   |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 516   | 500   | 473   | 443   | 451   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 806   | 794   | 782   | 782   | 775   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 868   | 860   | 827   | 822   | 830   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 741 | 6 665 | 6 565 | 6 512 | 6 440 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 352 | 1 831 | 983   | 1 593 | 1 675 |
| Soliditet, %                           | 60    | 59    | 51    | 44    | 40    |

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 100 060                  | 0   | 0                         | 1 100 060                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 6 809 664                  | 0   | 127 980                   | 6 937 644                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>7 909 724</b>           | <b>0</b>  | <b>127 980</b>            | <b>8 037 704</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 3 879 219                  | 1 831 196   | -127 980                  | 5 582 435                  |
| Årets resultat, kr                    | 1 831 196                  | -1 831 196  | 1 352 076                 | 1 352 076                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>5 710 415</b>           | <b>0</b>  | <b>1 224 096</b>          | <b>6 934 511</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>13 620 139</b>          | <b>0</b>  | <b>1 352 076</b>          | <b>14 972 215</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 650 000 kr samt ianspråktagande skett med 522 020 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 | 5 710 415        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 352 076        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -650 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 522 020          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>6 934 511</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>6 934 511</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                         |       | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|--|-------|-------------------|-------------------|
|  |       | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                | Not 1 | 6 741 102         | 6 665 406         |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2 | 156 000           | 163 100           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |       | <b>6 897 102</b>  | <b>6 828 506</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                | Not 3 | -3 812 236        | -3 701 344        |
| Underhållskostnader                            | Not 4 | -522 020          | -83 031           |
| Övriga externa kostnader                       | Not 5 | -286 244          | -270 660          |
| Personalkostnader                              | Not 6 | -317 200          | -307 947          |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7 | -537 583          | -528 407          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |       | <b>-5 475 283</b> | <b>-4 891 389</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |       | <b>1 421 819</b>  | <b>1 937 117</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                      |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 8 | 24 474            | 7 100             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 9 | -94 217           | -113 021          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |       | <b>-69 743</b>    | <b>-105 921</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                          |       | <b>1 352 076</b>  | <b>1 831 196</b>  |

| Balansräkning                                |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | 14 889 933        | 15 051 252        |
| Inventarier                                  | Not 12 | 13 953            | 23 155            |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | Not 13 | 87 500            | 275 297           |
|  |        | <u>14 991 386</u> | <u>15 349 704</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 14 | 500               | 500               |
|  |        | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <b>14 991 886</b> | <b>15 350 204</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               | Not 15 | 1 211             | 4 593             |
| Övriga fordringar                            | Not 16 | 2 102 275         | 2 811 214         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 366 425           | 408 833           |
|  |        | <u>2 469 911</u>  | <u>3 224 640</u>  |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 18 | 6 700 000         | 4 700 000         |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <b>9 169 911</b>  | <b>7 924 640</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b>24 161 798</b> | <b>23 274 844</b> |



| Balansräkning                                | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 1 100 060         | 1 100 060         |
| Underhållsfond                               | 6 937 644         | 6 809 664         |
|  | <u>8 037 704</u>  | <u>7 909 724</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 5 582 435         | 3 879 219         |
| Årets resultat                               | 1 352 076         | 1 831 196         |
|  | <u>6 934 511</u>  | <u>5 710 415</u>  |
| Summa eget kapital                           | <b>14 972 215</b> | <b>13 620 139</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 19 3 858 808  | 3 962 808         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 3 528 265         | 3 656 265         |
| Leverantörsskulder                           | 473 933           | 563 194           |
| Skatteskulder                                | 15 883            | 9 367             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 20 78 642     | 77 777            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 1 234 051  | 1 385 294         |
|  | <u>5 330 777</u>  | <u>5 691 896</u>  |
| Summa skulder                                | <b>9 189 585</b>  | <b>9 654 704</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>        | <b>24 161 798</b> | <b>23 274 844</b> |

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**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   | 1,61%  |
| Inventarier | 20,00% |

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

**Intäktsredovisning**

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

**Underhållsfond**

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

**Långfristiga skulder**

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

**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 8 397 384 kr (8 397 384 kr).

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| Noter  | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter  | 6 401 636                | 6 306 892                |
| Hyror  | 336 645                  | 356 150                  |
| Övriga intäkter  | 2 821                    | 2 364                    |
|  | <b>6 741 102</b>         | <b>6 665 406</b>         |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>                            |                          |                          |
| Övriga intäkter  | 156 000                  | 163 100                  |
| *Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning | 0                        | 156 850                  |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                                | 688 858                  | 712 731                  |
| Reparationer   | 311 794                  | 346 058                  |
| El   | 146 673                  | 144 062                  |
| Uppvärmning  | 1 035 301                | 1 067 321                |
| Vatten   | 505 707                  | 354 541                  |
| Sophämtning  | 167 856                  | 166 562                  |
| Övriga avgifter  | 120 779                  | 108 816                  |
| Förvaltningsarvoden  | 639 591                  | 653 816                  |
| Övriga driftskostnader   | 195 677                  | 147 437                  |
|  | <b>3 812 236</b>         | <b>3 701 344</b>         |
| <b>Not 4 Underhållskostnader</b>                               |                          |                          |
| Byggnad invändigt  | 175 281                  | 0                        |
| VVS  | 123 750                  | 0                        |
| Byggnad utvändigt  | 130 763                  | 52 500                   |
| Utrustning   | 92 226                   | 30 531                   |
|  | <b>522 020</b>           | <b>83 031</b>            |
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>                          |                          |                          |
| Fastighetsskatt  | 182 098                  | 169 208                  |
| Medlemsavgifter  | 42 600                   | 42 600                   |
| Övriga externa kostnader                                       | 61 546                   | 58 852                   |
|  | <b>286 244</b>           | <b>270 660</b>           |
| <b>Not 6 Personalkostnader</b>                                 |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>   |                          |                          |
| Styrelsearvode   | 142 000                  | 136 400                  |
| Sammanträdesersättningar                                       | 46 200                   | 46 200                   |
| Revisorsarvode   | 11 000                   | 8 000                    |
| Löner och andra ersättningar                                   | 40 000                   | 40 000                   |
| Sociala kostnader  | 71 700                   | 72 454                   |
| Kurser och konferenser   | 6 300                    | 4 894                    |
|  | <b>317 200</b>           | <b>307 947</b>           |
| <b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>      |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader                                      | 528 381                  | 519 205                  |
| Inventarier  | 9 202                    | 9 202                    |
|  | <b>537 583</b>           | <b>528 407</b>           |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                          |                          |
| Ränteintäkter skattekonto                                      | 24                       | 0                        |
| Övriga ränteintäkter   | 24 450                   | 7 100                    |
|  | <b>24 474</b>            | <b>7 100</b>             |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 94 217                   | 111 146                  |
| Övriga finansiella kostnader                                   | 0                        | 1 875                    |
|  | <b>94 217</b>            | <b>113 021</b>           |
| <b>Not 10 Årets resultat</b>                                   |                          |                          |
| Redovisat resultat   | <b>1 352 076</b>         | <b>1 831 196</b>         |
| Avsättning till underhållsfond                                 | -650 000                 | -650 000                 |
| Disposition ur underhållsfond                                  | 522 020                  | 83 031                   |
| Resultat efter underhållspåverkan                              | <b>1 224 096</b>         | <b>1 264 227</b>         |

| Noter  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                           |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 29 909 645        | 29 909 645        |
| Årets investeringar  | 367 062           | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 30 276 707        | 29 909 645        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | -14 930 593       | -14 411 388       |
| Årets avskrivningar  | -528 381          | -519 205          |
| Utgående avskrivningar                                     | -15 458 974       | -14 930 593       |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                             | <b>14 817 733</b> | <b>14 979 052</b> |
| <b>Bokfört värde mark</b>                                  | <b>72 200</b>     | <b>72 200</b>     |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                    | <b>14 889 933</b> | <b>15 051 252</b> |
| Taxeringsvärde för Ytterby Tunge 2:10                      |                   |                   |
| Byggnad - bostäder   | 64 000 000        | 58 000 000        |
| Byggnad - lokaler  | 465 000           | 448 000           |
|  | 64 465 000        | 58 448 000        |
| Mark - bostäder  | 25 000 000        | 27 000 000        |
| Mark - lokaler   | 396 000           | 468 000           |
|  | 25 396 000        | 27 468 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                      | 89 861 000        | 85 916 000        |
| <b>Ställda säkerheter:</b>                                 |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                     | 21 043 900        | 21 043 900        |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                                  |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 397 884           | 387 890           |
| Årets investeringar  | 0                 | 9 994             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 397 884           | 397 884           |
| Ingående avskrivningar                                     | -374 729          | -365 527          |
| Årets avskrivningar  | -9 202            | -9 202            |
| Utgående avskrivningar                                     | -383 931          | -374 729          |
| <b>Bokfört värde</b>                                       | <b>13 953</b>     | <b>23 155</b>     |
| <b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>         |                   |                   |
| IB pågående nyanläggningar                                 | 275 297           | 0                 |
| Nedlagda kostnader under året klinkers trapphus            | 91 765            | 275 297           |
| Nedlagda kostnader under året tappvatten/avlopp            | 87 500            | 0                 |
| Omklassificerat färdigställt klinkers trapphus             | -367 062          | 0                 |
| UB pågående nyanläggning                                   | 87 500            | 275 297           |
| <b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       |                   |                   |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för.                             | 500               | 500               |
| <b>Not 15 Kundfordringar</b>                               |                   |                   |
| Hyres och avgiftsfordringar                                | 1 211             | 4 593             |
|  | 1 211             | 4 593             |
| <b>Not 16 Övriga fordringar</b>                            |                   |                   |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.                       | 2 079 227         | 2 790 002         |
| Skattekonto  | 23 048            | 21 212            |
|  | 2 102 275         | 2 811 214         |
| <b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader                                     | 350 553           | 338 177           |
| Upplupna intäkter  | 15 872            | 70 656            |
|  | 366 425           | 408 833           |

| Noter   |             | 2022-12-31 | 2021-12-31  |                  |                      |
|---|-------------|------------|-------------|------------------|----------------------|
| <b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>  |             |            |             |                  |                      |
| Placeringstyp   | Startdatum  | Oms. datum | Löptid      | Ränta            | Belopp               |
| HSB Göteborg HSB  | 2022-10-01  | 2023-04-01 | 6 mån       | 1,75%            | 1 000 000            |
| HSB Göteborg HSB  | 2022-04-30  | 2023-04-30 | 12 mån      | 0,85%            | 700 000              |
| HSB Göteborg HSB  | 2022-10-01  | 2023-01-01 | 3 mån       | 1,25%            | 1 000 000            |
| HSB Göteborg HSB  | 2022-10-01  | 2023-01-01 | 3 mån       | 1,25%            | 1 000 000            |
| HSB Göteborg HSB  | 2022-08-28  | 2023-02-28 | 6 mån       | 1,10%            | 1 000 000            |
|   |             |            |             |                  | <b>4 700 000</b>     |
| Fastränteplaceringar  |             |            |             | 4 700 000        | 4 700 000            |
| Egna bostadsrätter  |             |            |             | 2 000 000        | 0                    |
|   |             |            |             | <b>6 700 000</b> | <b>4 700 000</b>     |
| <b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                |             |            |             |                  |                      |
| Låneinstitut  | Låne nummer | Ränta      | Konv. datum | Belopp           | Nästa års amortering |
| Stadshypotek  | 512590      | 1,02%      | 2024-06-30  | 3 962 808        | 104 000              |
| Stadshypotek  | 779250      | 2,71%      | 2023-02-01  | 3 424 265        | 128 000              |
|   |             |            |             | 7 387 073        | 232 000              |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till  |             |            |             |                  | 232 000              |
| Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld |             |            |             |                  | 3 296 265            |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut                                       |             |            |             |                  | 3 528 265            |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del  |             |            |             |                  | <b>3 858 808</b>     |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                   |             |            |             |                  | 6 227 073            |
| <b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>   |             |            |             |                  |                      |
| Källskatt   |             |            |             | 3 600            | 0                    |
| Arbetsgivaravgifter   |             |            |             | 2 498            | 0                    |
| Inre fond   |             |            |             | 72 544           | 77 776               |
|   |             |            |             | <b>78 642</b>    | <b>77 777</b>        |
| <b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                            |             |            |             |                  |                      |
| Upplupna räntekostnader   |             |            |             | 9 474            | 4 204                |
| Övriga upplupna kostnader   |             |            |             | 650 501          | 805 538              |
| Förutbetalda hyror och avgifter   |             |            |             | 574 076          | 575 552              |
|   |             |            |             | <b>1 234 051</b> | <b>1 385 294</b>     |

Kungälv 22 / 3 2023

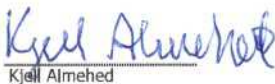

Anna-Mia Ek



Conny Olof Wester



Ingenjör Granhage



Kjell Almehed



Sophie Haavisto



Torbjörn Haraldsson



Ulrika Ahlstrand

Vår revisionsberättelse har - - - avgivits beträffande denna årsredovisning



Florence Lundberg  
Av föreningen vald revisor



Laila Pedersen  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tunge Västra i Kungälv, org.nr. 753300-0555

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunge Västra i Kungälv för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tunge Västra i Kungälv för räkenskapsåret 2022 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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.

den 27/3 2023

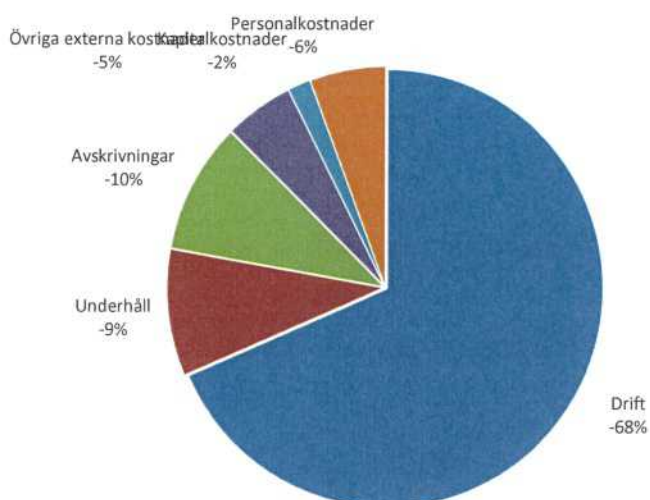


Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Florence Lundberg  
Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

