



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kullen i Tidaholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kullen i Tidaholm med säte i Tidaholm org.nr. 767200-0473 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tidaholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kullen 3	1957-10-08	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes under 2020 med godkänt resultat. Energideklaration har upprättats under 2018. Radonmätning har utförts under okt-jan 2020-2021 med väl godkänt resultat. 4 brandskyddskontroller har utförts under 2023. Besiktning av brandsäkerhet i trappuppgångar skedde under februari 2024.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	78
145	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 428
67	garageplatser	813
10	p-platser	0

Totalt 224 objekt	9 319
--------------------------	--------------

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 69 st 2 rok, 30 st 3 rok, 10 st 4 rok.
På fastigheten finns två bostadshus med tillsammans 13 trapphus med adresserna Dyckertsgatan 4-12 och Hjälmgatan 2-16



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Roger Karlsson	Ordförande	2017-05-23
Mona Larsson	Ledamot	2017-05-23
Tomas Darell	Ledamot	2025-06-26
Eva Herbestam	Ledamot	2025-06-26
Thomas Gustafsson	Ledamot	2017-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Karlsson, Thomas Gustafsson och Eva Herbestam.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Karlsson, Tomas Darell och Thomas Gustafsson.

Revisorer har varit: Ingemar Rehn med Inga Kämpe som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Antonia Gustafsson (sammankallande) och Jakob Pettersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman närvarade 51 deltagare, varav 36 var röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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.

En av lägenheterna i föreningens ägo har sålts under 2025.

Under 2025 har föreningen genomfört följande underhåll och andra åtgärder:

- Balkongrenovering
- Läckage i värmeväxlaren har åtgärdats
- Några kranar på stamledningen i källaren på Dyckertsgatan har bytts ut
- Torktumlare på Hjälmgatan har renoverats
- Element i tvättmaskiner har bytts ut
- Ett innertak har fått rivas för reparation och byte av ett trasigt avloppsrör
- Slamsugning i avloppet på Hjälmgatan har utförts
- Källardörrar har justerats
- Låscylindrar har bytts ut på några garage
- Källartrappen på Hjälmgatan 10 har reparerats
- En toastol och ett handfat har bytts i en av föreningens hyrlägenheter
- Löpande underhåll och reparationer har utförts av arbetsgruppen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990-1992	Omfattande renovering till en kostnad av 54 607 000 kr
2025	Balkongrenovering

Planerat under 2026:

- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160, varav 159 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 160, varav 159 innehade bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	287	286	285	274	229
Skuldsättning, kr/kvm	714	734	778	852	1 248
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	789	812	879	963	1 410
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	200	192	186	177	179
Årsavgifter, kr/kvm	810	794	779	764	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	93	95
Totala intäkter, kr/kvm	770	757	730	723	707
Nettoomsättning, tkr	7 080	6 948	6 908	6 886	6 732
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 531	1 156	1 191	1 129	779
Soliditet, %	77	82	80	78	72

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på balkongrenoveringen. Efter disposition ur föreningens yttre fond, dit medel avsatts för planerat underhåll, så blir årets resultat positivt, 293 895 kr

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten, där balkongrenoveringen är medräknad, är negativt med 1 511 221 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 287 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för 2026 med 2 %. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av allmänna kostnadsökningar och framtida räntenivåer.

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	257 700	0	0	257 700
Underhållsfond, kr	28 099 951	0	-4 824 670	23 275 281
S:a bundet eget kapital, kr	28 357 651	0	-4 824 670	23 532 981
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 652 078	1 155 917	4 824 670	12 632 665
Årets resultat, kr	1 155 917	-1 155 917	-4 530 855	-4 530 855
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 807 995	0	293 815	8 101 810
S:a eget kapital, kr	36 165 646	0	-4 530 855	31 634 791

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr och ianspråktagande har skett med 5 824 670 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	7 807 995
Årets resultat, kr	-4 530 855
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 824 670
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 101 810

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 101 810
------------------------------------	------------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-4 530 855 kr
Avsättning till underhållsfond	-1 000 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>5 824 670 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	4 824 750 kr
Resultat efter fondförändring	293 895 kr

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 079 581	6 948 018
Övriga rörelseintäkter		100 633	105 910
Summa Rörelseintäkter		7 180 214	7 053 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 795 526	-4 006 320
Övriga externa kostnader	Not 4	-154 007	-182 051
Personalkostnader	Not 5	-350 739	-333 582
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 377 584	-1 399 984
Summa Rörelsekostnader		-11 677 856	-5 921 937
Rörelseresultat		-4 497 641	1 131 991
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	142 212	147 805
Räntekostnader lån till kreditinstitut		-175 426	-123 879
Summa Finansiella poster		-33 214	23 926
Resultat efter finansiella poster		-4 530 855	1 155 917
Resultat före skatt		-4 530 855	1 155 917
Årets resultat		-4 530 855	1 155 917



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	34 516 464	35 894 048
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		34 516 464	35 894 048

Finansiella anläggningstillgångar

Medlemsandel HSB		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		34 516 964	35 894 548

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 777	18 029
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 563 740	1 967 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177 277	181 688
Summa Kortfristiga fordringar		3 748 794	2 166 867

Kortfristiga placeringar

Placering HSB		2 800 000	6 100 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 800 000	6 100 000

Kassa och bank

Handkassa		2 619	966
Summa Kassa och bank		2 619	966

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		41 068 377	44 162 381
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	257 700	257 700
Fond för yttre underhåll	23 275 281	28 099 951
Summa Bundet eget kapital	23 532 981	28 357 651

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 632 665	6 652 078
Årets resultat	-4 530 855	1 155 917
Summa Fritt eget kapital	8 101 810	7 807 995

Summa Eget kapital	31 634 791	36 165 647
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 650 000	6 840 000
Leverantörsskulder		1 659 461	268 553
Skatteskulder		20 728	14 158
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	125 513	113 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	977 883	760 329
Summa Kortfristiga skulder		9 433 586	7 996 734

Summa Skulder		9 433 586	7 996 734
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		41 068 377	44 162 381
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 497 641	1 131 991
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 377 584	1 399 984
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 377 584	1 399 984
Erhållen ränta	142 212	147 805
Erlagd ränta	-174 918	-124 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 152 763	2 554 800
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 199	43 876
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 626 343	-52 964
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 641 542	-9 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 511 221	2 545 711
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-190 000	-567 932
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 000	-567 932
Årets kassaflöde	-1 701 221	1 977 779
Likvida medel vid årets början	8 011 666	6 033 887
Likvida medel vid årets slut	6 310 445	8 011 666

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	90 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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 vid årets slut	13 505 tkr
Förändring jämfört med föregående år	76 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 829 128	6 695 160
	Hyror bostäder	312 357	278 784
	Hyror lokaler	54 024	54 024
	Hyror garage och parkeringsplatser	211 980	235 980
	Övriga primära intäkter	12 154	13 568
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 419 643	7 277 516
	Avgiftsbortfall	-283 638	-252 789
	Hyresbortfall	-56 424	-76 709
	<i>Summa</i>	-340 062	-329 498
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 079 581	6 948 018

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 009 079	-955 575
	Snö och halk-bekämpning	-61 802	-127 908
	Reparationer	-216 817	-237 219
	Planerat underhåll	-5 824 670	-111 372
	El	-158 632	-141 512
	Uppvärmning	-1 201 278	-1 178 847
	Vatten	-501 140	-471 543
	Sophämtning	-246 580	-261 357
	Fastighetsförsäkring	-114 373	-110 984
	Kabel-TV och bredband	-209 617	-188 058
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-239 810	-212 250
	Övriga driftkostnader	-11 728	-9 695
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 795 526	-4 006 320

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 998	-2 365
	Administrationskostnader	-10 763	-22 703
	Extern revision	-17 500	-17 250
	Konsultkostnader	0	-15 573
	Medlemsavgifter	-72 162	-70 299
	Föreningsverksamhet	-23 760	-22 168
	Övriga förvaltningskostnader	-26 824	-31 693
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-154 007	-182 051
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-115 000	-111 004
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-123 305	-107 850
	Vicevärdsarvode	-48 000	-48 000
	Sociala avgifter	-52 347	-52 114
	Bilersättning	-8 087	-10 614
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-350 739	-333 582
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 377 584	-1 377 584
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-22 400
	<i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-1 377 584	-1 399 984
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 829	1 657
	Ränteintäkter placeringar	138 298	144 907
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 086	1 241
	<i>Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	142 212	147 805

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 742 650	59 742 650
	Ingående anskaffningsvärde mark	76 870	76 870
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	59 819 520	59 819 520
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 925 472	-22 547 889
	Årets avskrivningar	-1 377 584	-1 377 584
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 303 056	-23 925 472
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 516 464	35 894 048
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	813 000	846 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	488 000	459 000
	<i>Summa</i>	76 901 000	67 705 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	58 213 300	58 213 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	58 213 300	58 213 300
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	112 000	112 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	112 000	112 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-112 000	-89 600
	Årets avskrivningar	0	-22 400
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-112 000	-112 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	3 507 826	1 910 700
Skattekonto	55 914	56 450
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 563 740	1 967 150

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Tidaholms Sparbank	2,79%	2026-03-30	6 650 000	200 000
			6 650 000	200 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 650 000	
Kortfristig del			6 650 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			200 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%			
Finns swap-avtal	Nej			

Not 12 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld	0	1 200
Källskatt	54 619	43 485
Inre fond	68 709	68 709
Övriga kortfristiga skulder	2 185	300
<i>Summa Övriga skulder</i>	125 513	113 694

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	593 812	552 626
Upplupna räntekostnader	508	0
Övriga upplupna kostnader	383 563	207 703
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	977 883	760 329

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-23.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kullen i Tidaholm, org.nr. 767200-0473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kullen i Tidaholm för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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, förfälskning, 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 Kullen i Tidaholm för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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.

Tidaholm

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingemar Rehn
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kullen i Tidaholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573372470**

Roger Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:08:37



Eva Herbestam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:04:45



Thomas Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:58:50



Mona Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:21:05



Tomas Darell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:03:15



Ingemar Rehn

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:49:10



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 20:03:55



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kullen i Tidaholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573405233**

Ingemar Rehn

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:13:27



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 20:03:11



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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