



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Tullstugan i Falkenberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tullstugan i Falkenberg

Org.nr 749000-0580

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1945 på fastigheten Tullstugan 36 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 5 st uppgångar med adresserna Holgersgatan 4 A, B, C, D och E i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1 st	1 rok	43 m ²
		27 st	2 rok	1 452 m ²
		2 st	3 rok	146 m ²
Totalt		30 st		1 641 m ²

Föreningen har under de senaste åren genomfört följande större underhåll:

- Målning och byte av fasad/dörrar på sophusen 2022
- Byte av tvättmaskiner, torktumlare samt torkskåp 2022
- Byte av skadade tegelstenar i fasad 2022
- Målning av trapphus, 2017
- Installation av ny trapphusbelysning, 2017
- Renoverat i källaren, slipat och målat om golven.
- Byt låssystem i samtliga dörrar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under 2024 har mindre löpande underhåll åtgärdats. De närmaste åren planerar styrelsen följande större åtgärder,

- Uppställningsplats av miljökärl
- Byte av tak

Stadgeenlig besiktning görs kontinuerligt under året och föreningens 50-åriga underhållsplan uppdateras årligen.

I budgeten för 2025 har 164 000 kr avsatts till framtida underhåll.

Närmsta underhåll framöver avser diverse målningsarbete samt takbesiktning.

Ekonomi

Efter att ha behandlat budgeten för 2025 så har styrelsen beslutat att höja avgifterna fr o m 2025-01-01 med 6,6%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 189 030 kr. Under året har 356 722 kr amorterats. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Teknisk Förvaltning, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, internet

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 14 medlemmar. Stämman tog då andra beslutet att anta 2023 års stadgar.

Vid årets början hade föreningen 40 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett (föregående år 3 överlåtelse).

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lars Nyman	ordförande
Anna Nilsson	vice ordförande
Marcus Petersson	sekreterare
Christoffer Dymling	ledamot
Robin Andersson	ledamot

I tur att ställa upp för omval eller att avgå ur styrelsen är ledamoten Christoffer Dymling.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna Nilsson, Marcus Petersson, Lars Nyman och Robin Andersson.

Vicevärdar har varit HSB Förvaltning.

Revisor har varit Robert Hammargren, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Marcus Petersson.

Valberedning har varit Harriet Stenberg, sammankallande, samt Inga Gewert.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättn, tkr	1 874	1 798	1 727	1 726	1 720
Resultat efter finansiella poster, tkr	305	145	-107	184	210
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 126	1 069			
Skuldsättning kr/kvm	4 381	4 598			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 381	4 598			
Sparande per kvm	415	383			
Räntekänslighet	3,9	4,3			
Energikostnad per kvm	278	257			
Årsavgiftens andel i % av total rörelseintäkt	99	98			

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 749	43 000	1 356 908	1 777 656	144 570
Resultatdisposition				144 570	-144 570
Reservering till yttre underhåll			160 000	-160 000	
Ianspråkt. årets underhåll			-30 929	30 929	
Årets resultat					304 697
Belopp vid årets slut	28 749	43 000	1 485 979	1 793 063	304 697

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 793 063
Årets resultat	304 697
	2 097 760

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	2 097 760
	2 097 760

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 873 546	1 797 537
Summa rörelsens intäkter		1 873 546	1 797 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 018 506	-965 295
Periodiskt underhåll	Not 3	-30 929	-138 602
Övriga externa kostnader	Not 4	-23 625	-29 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-21 431	-43 867
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-345 926	-345 926
Summa rörelsens kostnader		-1 440 417	-1 523 190
Rörelseresultat		433 130	274 347
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 262	23 285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 695	-153 062
Summa finansiella poster		-128 433	-129 777
Resultat efter finansiella poster		304 697	144 570
Årets resultat		304 697	144 570
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		304 697	144 570
Reservering till fond för yttre underhåll		-160 000	-137 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		30 929	138 602
Resultat efter fondförändring		175 626	146 171

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 11	Not 7	8 867 265	9 213 191
Mark			23 400	23 400
			8 890 665	9 236 591
Summa anläggningstillgångar			8 890 665	9 236 591
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	1 313
Avräkningskonto HSB Göta			1 655 343	1 410 714
Övriga fordringar		Not 8	50 055	49 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	97 016	72 957
			1 802 414	1 534 571
Kortfristiga placeringar				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar			2 302 414	2 034 571
Summa tillgångar			11 193 078	11 271 161

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 749	28 749
Upplåtelseavgifter		43 000	43 000
Fond för yttre underhåll		1 485 979	1 356 908
		<u>1 557 728</u>	<u>1 428 657</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 793 063	1 777 565
Årets resultat		304 697	144 570
		<u>2 097 760</u>	<u>1 922 134</u>
Summa eget kapital		<u>3 655 489</u>	<u>3 350 792</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 882 842	5 133 994
		<u>4 882 842</u>	<u>5 133 994</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 306 188	2 411 758
Leverantörsskulder		61 776	101 425
Skatteskulder		4 714	6 100
Fond för inre underhåll		47 545	47 545
Övriga skulder	Not 12	5 075	19 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	229 450	200 042
		<u>2 654 748</u>	<u>2 786 376</u>
Summa skulder		<u>7 537 590</u>	<u>7 920 370</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>11 193 078</u>	<u>11 271 161</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	304 697	144 570
Avskrivningar	345 926	345 926
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	650 623	490 496
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 214	-25 728
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-26 058	-4 120
Kassaflöde från löpande verksamhet	601 351	460 648
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-356 722	-335 608
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-356 722	-335 608
Årets kassaflöde	244 629	125 040
Likvida medel vid årets början *)	1 910 714	1 785 674
Likvida medel vid årets slut *)	2 155 343	1 910 714

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
Intäktsredovisning		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
Materiella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:		%
Byggnader		1,7
Ombyggnader		4,0
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.		
Fordringar		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
Skulder		
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.		
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.		
Fond för yttre underhåll		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.		
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsrörelseföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 914 054 kr (3 914 054 kr).		

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
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.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	Årsavgifter, bostäder	1 847 172
	Övriga intäkter	26 374
		1 873 546
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	147 371
	Reparationer	101 951
	El	55 062
	Uppvärmning	295 550
	Vatten	105 009
	Sophämtning	45 168
	Kabel-TV, internet	78 922
	Övriga avgifter	21 446
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 900
	Förvaltningsarvoden	81 346
	Övriga driftskostnader	37 782
		1 018 506
Not 3	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	30 929
		30 929
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	9 125
	Medlemsavgifter	14 500
		23 625
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	15 095
	Revisorsarvode	1 000
	Sociala kostnader	5 336
		21 431
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	<u>Avskrivningar</u>	
	Byggnader	345 926
		345 926

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut		1989			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 641 442	14 641 442			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 641 442	14 641 442			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 428 251	-5 082 325			
Årets avskrivningar	-345 926	-345 926			
Utgående avskrivningar	-5 774 177	-5 428 251			
Utgående bokfört värde	8 867 265	9 213 191			
Taxeringsvärde för Tullstugan 36					
Byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000			
Byggnad - lokaler	18 600 000	18 600 000			
Mark - bostäder	7 800 000	7 800 000			
Mark - lokaler	7 800 000	7 800 000			
Taxeringsvärde totalt	26 400 000	26 400 000			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	50 055	49 587			
	50 055	49 587			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 016	72 957			
	97 016	72 957			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2025-02-04	3 mån	3,55%	500 000
					500 000
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	725897	3,35%	2025-04-01	2 055 036	2 055 036
Stadshypotek AB	745204	1,75%	2027-03-01	3 308 937	124 000
Stadshypotek AB	881077	4,70%	2028-09-01	1 825 057	127 152
				7 189 030	2 306 188
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 882 842
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld				2 306 188	2 411 758

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräkande amortering.

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 314 494 kr		
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	12 394 400	12 394 400
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	10 626
Arbetsgivaravgifter	0	8 442
Övriga kortfristiga skulder	5 075	438
	5 075	19 506
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 665	8 980
Övriga upplupna kostnader	67 260	57 518
Förutbetalda hyror och avgifter	157 525	133 544
	229 450	200 042

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

.....
Anna Nilsson.....
Christoffer Dymling.....
Lars Nyman.....
Marcus Petersson.....
Robin Andersson**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Robert Hammargren
Av föreningen vald revisor.....
Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tullstugan i Falkenberg, org.nr. 749000-0580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tullstugan i Falkenberg för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Falkenberg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Hammargren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tullstugan i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS ANDERS NYMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:21:31



CHRISTOFFER DYMLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 12:09:20



ANNA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:50:21



MARCUS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 11:53:36



ROBIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:56:01



ROBERT HAMMARGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:33:19



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 07:16:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tullstugan i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT HAMMARGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:41:00



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 07:17:08



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.