



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Tullstugan i Falkenberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tullstugan i Falkenberg med säte i Falkenberg org.nr. 749000-0580 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med äganderätt i Falkenberg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tullstugan 36		0 år		1945
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 641
Totalt 30 objekt		1 641

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 27 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Anders Nyman	Ordförande	2021-06-13
Thomas Werelius	Ledamot	2025-05-25
Christoffer Dymling	Ledamot	2023-06-24
Robin Andersson	Ledamot	2022-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Nyman och Robin Andersson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Anders Nyman, Christoffer Dymling, Robin Andersson.

Revisorer har varit: Robert Hammargren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Harriet Stenberg och Barbro Nyman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6,6%.

En förändring av årsavgiften med +3,8% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-07-17.

Det finns en tilltäkt plan att lägga om taket.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 12 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	389	415	383	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 189	4 381	4 589	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 189	4 381	4 589	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	317	278	257	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 202	1 126	1 069	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 223	1 142	1 095	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 008	1 874	1 798	1 727	1 726
Resultat efter finansiella poster, tkr	204	305	145	-107	184
Soliditet, %	35	33	30	0	0

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	28 749	0	0	28 749
Upplåtelseavgifter, kr	43 000	0	0	43 000
Underhållsfond, kr	1 485 979	0	75 424	1 561 403
S:a bundet eget kapital, kr	1 557 728	0	75 424	1 633 152
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 793 063	304 697	-75 424	2 022 336
Årets resultat, kr	304 697	-304 697	203 668	203 668
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 097 760	0	128 244	2 226 004
S:a eget kapital, kr	3 655 488	0	203 668	3 859 156

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 164 000 kr samt ianspråktagande skett med 88 576 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	2 097 760
Årets resultat, kr	203 668
Reservation till underhållsfond, kr	-164 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	88 576
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 226 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 226 004
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 007 642	1 873 546
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 007 642	1 873 546
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not3	-1 031 504	-937 159
Underhåll enligt plan	Not 4	-88 576	-30 929
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 220	-104 971
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-38 281	-21 431
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-345 926	-345 926
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 621 507	-1 440 417
RÖRELSERESULTAT		386 135	433 130
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 776	45 262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 243	-173 695
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-182 467	-128 433
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		203 668	304 697
ÅRETS RESULTAT		203 668	304 697
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		203 668	304 697
Reservering till fond för yttre underhåll		-164 000	-160 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		88 576	30 929
Överföring till balanserat resultat		128 245	175 626



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 544 739	8 890 665
Summa materiella anläggningstillgångar		8 544 739	8 890 665
Summa anläggningstillgångar		8 544 739	8 890 665
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		2 411 179	1 655 343
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	50 103	50 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	91 979	97 016
Summa kortfristiga fordringar		2 553 260	1 802 414
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa omsättningstillgångar		2 553 260	2 302 414
SUMMA TILLGÅNGAR		11 097 999	11 193 078

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
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		1 561 403	1 485 979
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 633 152	1 557 728
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 022 336	1 793 063
Årets resultat		203 668	304 697
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 226 005	2 097 760
Summa eget kapital		3 859 157	3 655 489
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 631 690	4 882 842
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 631 690	4 882 842
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 242 846	2 306 188
Medlemmarnas inre fond	Not 12	41 762	47 545
Leverantörsskulder		75 435	61 776
Aktuell skatteskuld	Not 13	3 661	4 714
Övriga kortfristiga skulder		0	5 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	243 447	229 450
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 607 152	2 654 748
Summa skulder		7 238 842	7 537 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 097 999	11 193 078

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	386 135	433 130
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	345 926	345 926
	732 061	779 056
Erhållen ränta	20 776	45 262
Erlagd ränta	-188 892	-178 010
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	563 945	646 308
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 989	-23 214
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 395	-21 743
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	570 330	601 351
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-314 494	-356 722
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-314 494	-356 722
ÅRETS KASSAFLÖDE	255 836	244 629
Likvida medel vid årets början	2 155 343	1 910 714
Likvida medel vid årets slut	2 411 179	2 155 343
	255 836	244 629

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med årets årsredovisningsposter.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 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 uppgick vid årets slut till	3 914 tkr
Förändring jämfört med föregående år	3 914 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 972 787	1 847 172
Intäkt andrahandsupplåtelse	23 449	16 789
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 406	5 397
	2 007 642	1 873 546
Not3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-39 443	-101 951
El	-62 488	-55 062
Uppvärmning	-333 243	-295 550
Vatten	-123 775	-105 009
Renhållning	-62 622	-45 168
Bevakningskostnader	-8 925	-8 340
TV, bredband, iptelefoni	-78 840	-78 922
Hissar serviceavtal & besiktning	-85 051	0
Förvaltningskostnader	-142 688	-147 371
Försäkringar	-24 692	-21 446
Fastighetsskatt	-51 720	-48 900
Övriga driftskostnader	-18 016	-29 442
	-1 031 504	-937 159
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-10 229	0
Underhåll övrigt	-78 347	-30 929
	-88 576	-30 929
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 625	-9 125
Övriga förvaltningskostnader	-85 274	-81 346
Medlemsavgifter HSB	-18 321	-14 500
	-117 220	-104 971
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda 0		
Arvodet redovisas från och med år 2025 mellan stämma till stämma, vilket medför ett högre belopp år 2025.		
Arvode till styrelsen	-31 057	-15 095
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-6 224	-5 336
	-38 281	-21 431
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-345 926	-345 926
	-345 926	-345 926

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

14 641 442 14 641 442

Ingående anskaffningsvärde mark

23 400 23 400

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

14 664 842 14 664 842

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-5 774 177 -5 428 251

Årets avskrivningar byggnader

-345 926 -345 926

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 120 103 -5 774 177

Utgående redovisat värde

8 544 739 8 890 665

Redovisade värden byggnader

8 521 339 8 867 265

Redovisade värden mark

23 400 23 400

Fastighetsbeteckning: Tullstugan 36

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	21 000 000	6 000 000	27 000 000	26 400 000
		21 000 000	6 000 000	27 000 000	26 400 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning

12 394 400 12 394 400

Summa ställda säkerheter

12 394 400 12 394 400

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

50 103 50 055

50 103 50 055

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

91 979 97 016

91 979 97 016

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Månteländning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,95%	2026-12-30	1 991 694	84 456
Stadshypotek AB		1,75%	2027-03-01	3 184 937	124 000
Stadshypotek AB		4,70%	2028-09-01	1 697 905	127 152
				6 874 536	335 608

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 631 690

Nästa års amortering av långfristig skuld

251 152

Lån som ska konverteras inom ett år

1 991 694

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 242 846

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,83%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 342 432

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

5 196 496

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

	2025-12-31	2024-12-31
Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	47 545	47 545
Uttag	-5 782	0
	41 762	47 545
Not 13 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	3 661	4 714
	3 661	4 714
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	1 000	7 500
Upplupna räntekostnader	19 016	4 665
Förutbetalda årsavgifter och hyror	166 671	157 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 760	56 760
	243 447	229 450

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-12 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Christoffer Dymling

.....
Lars Anders Nyman

.....
Thomas Werelius

.....
Robin Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Robert Hammargren

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tullstugan i Falkenberg 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Hammargren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-02-12 kl. 17:46:19



Christoffer Dymling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 10:39:31



Thomas Werelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 10:45:57



Robin Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-14 kl. 15:52:12



Robert Hammargren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 13:31:40



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 11:19:32



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-02-18 kl. 15:24:48



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 11:18:44



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.