



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Tullporten i Sundsvall

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Tullporten i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716414-2205 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vulcanus 8		1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	152
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 461
15	garageplatser	340
Totalt 54 objekt		2 953

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1.5 rok, 23 st 2 rok, 10 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sundsvall Vulcanus GA:1	G:A		0 / 0	Kommunikationsyta
Sundsvall Vulcanus S:1	Samfällighet		56	Kommunikationsyta

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Byström	Ordförande
Maria Kristina Sundström	Ledamot
Daniel Urander	Ledamot
Sebastian Sandberg	Ledamot
Towa Hedestig	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Byström och Maria Sundström.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Byström, Maria Sundström och Daniel Urander.

Revisorer har varit: Thomas Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Kerstin Nylander (sammankallande) och Birgitta Söderqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +4,8% per 2025-01-01 är registrerad, detta på grund av ökade driftkostnader tex fjärrvärme 9%, vatten 15 % och elnät 12 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-22 varav planen uppdaterades.

Under året har vi antagit HSBs Normalstadgar 2023 som beslutade på årsstämman 2023 och 2024.

Styrelsen har beslutat att gå över till K3 som redovisningsregelverk, något som kommer att bli ett krav inom de närmaste åren.

På grund av att hissen på Trädgårdsgatan 8C nått slutet av sin tekniska livslängd kommer hissen att under 2025 bytas ut, vi har under året tagit in offerter från 6 leverantörer.

Vi har under året gjort en översyn av vår brandskyddsutrustning och åtgärdat de brister vi har sett.

Vi har gått över till en digital hantering av kön för platserna i garaget, vi har även tagit beslut om att förändra policyn för uthyrning av garageplatserna.

Under de fem senaste åren har förningen genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Ommålning av trapphus, garage, tvättstuga och föreningslokal. Byte av golv i tvättstuga och föreningslokal. Inköp och montering av maskiner i tvättstuga. Byte av porttelefoner. Installation av ny belysning i en hisskorg. Byte av grindmotor mot Trädgårdsgatan.
2021	Inköp och montering laddstation med 2 st uttag i garage. Byte av cirkulationspump i undercentralen. Byte passersystem garage och grind.
2022	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts.
2023	Hissarna har fått en uppdatering i väntan på byte längre fram.
2024	Byte av styrsystem för värme och varmvatten.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av hiss. OVK-besiktning. Byte plattvärmeväxlare till radiator och tappvarmvatten. Takrenoveringar såsom målning och byte vattenavrinnningssystem. Byte av tilluftsaggregat till garaget. Byte av plattvärmeväxlare till fläktaggregat
2026	Målning av fönster utsidor. Diverse ventilations- och varmvattenrenoveringar.
2027	Renovering grindar
2028	Fasadrenoveringar och obligatorisk ventilationskontroll s.k OVK
2029	Byte av takfläktar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	327	350	368	353	379
Skuldsättning, kr/kvm	3 732	3 772	6 292	6 343	6 393
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 478	4 527	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	292	254	267	268	254
Årsavgifter, kr/kvm	998	972	936	936	936
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	965	938	1 042	1 044	1 040
Nettoomsättning, tkr	2 849	2 771	2 723	2 710	2 669
Resultat efter finansiella poster, tkr	195	719	569	717	266
Soliditet, %	60	60	49	41	39

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 625 998	0	0	2 625 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 128 889	0	-65 000	4 063 889
S:a bundet eget kapital, kr	6 754 887	0	-65 000	6 689 887
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 979 089	719 075	65 000	10 763 165
Årets resultat, kr	719 075	-719 075	195 360	195 360
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 698 164	0	260 360	10 958 525
S:a eget kapital, kr	17 453 051	0	195 360	17 648 412

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 196 000 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	10 698 165
Årets resultat, kr	195 360
Reservation till underhållsfond, kr	-131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	196 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 958 525

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 958 525

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 848 761	2 771 188
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 848 761	2 771 188
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 447 285	-1 272 471
Underhåll enligt plan	Not 4	-196 000	-53 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 633	-134 979
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-129 316	-155 909
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-574 720	-262 692
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 532 954	-1 879 176
RÖRELSERESULTAT		315 807	892 013
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		155 593	133 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 880	-305 447
Övriga finansiella poster	Not 8	-160	-660
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-120 447	-172 937
ÅRETS RESULTAT		195 360	719 075



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	22 412 901	22 987 621
Summa materiella anläggningstillgångar		22 412 901	22 987 621
Summa anläggningstillgångar		22 412 901	22 987 621
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		902	853
Avräkningskonto HSB		1 026 872	1 278 504
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	28 538	34 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	130 969	101 087
Summa kortfristiga fordringar		1 187 280	1 414 891
Kassa och bank			
Bank	Not 12	5 598 285	4 745 711
Summa kassa och bank		5 598 285	4 745 711
Summa omsättningstillgångar		6 785 565	6 160 603
SUMMA TILLGÅNGAR		29 198 466	29 148 224

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 625 998

2 625 998

Fond för yttre underhåll

4 063 889

4 128 889

Summa bundet eget kapital

6 689 887

6 754 887

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 763 165

9 979 089

Årets resultat

195 360

719 075

Summa fritt eget kapital

10 958 525

10 698 165

Summa eget kapital**17 648 412****17 453 052**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

10 899 918

5 394 000

Summa långfristiga skulder

10 899 918

5 394 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

120 000

5 745 918

Medlemmarnas inre fond

Not 14

26 906

26 906

Leverantörsskulder

114 318

146 161

Aktuell skatteskuld

Not 15

7 543

12 896

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

3 382

3 382

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

377 988

365 910

Summa kortfristiga skulder

650 137

6 301 173

Summa skulder**11 550 055****11 695 172****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****29 198 466****29 148 224**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	315 807	892 013
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	574 720	262 692
	890 527	1 154 704
Erhållen ränta	155 593	133 170
Erlagd ränta	-283 163	-329 340
Övriga poster	-160	-660
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	762 797	957 874
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 021	4 501
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-17 835	-86 131
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	720 941	876 244
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-120 000	-5 302 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-120 000	-5 302 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	600 941	-4 425 756
Likvida medel vid årets början	6 024 215	10 449 971
Likvida medel vid årets slut	6 625 156	6 024 215
	600 941	-4 425 756

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.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Då det är först året detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap, 5§ fjärde stycket i Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Tullporten är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enl K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning.

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 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	10 904 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 396 904	2 338 428
Årsavgift el	58 324	0
Hysesintäkt lokaler	267 480	251 112
Hysesintäkt garage och bilplatser	80 700	82 500
Konsumtionsavgift el	0	54 614
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 024	2 499
Övriga primära intäkter och ersättningar	37 329	42 035
	2 848 761	2 771 188

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-168 768	-120 433
El	-217 631	-176 802
Uppvärmning	-393 137	-386 707
Vatten	-250 405	-187 614
Renhållning	-88 271	-78 022
Bevakningskostnader	-6 015	-9 007
TV, bredband, iptelefoni	-71 886	-70 603
Hissar serviceavtal & besiktning	-37 037	-33 171
Förvaltningskostnader	-77 423	-76 551
Försäkringar	-43 392	-37 825
Fastighetsskatt	-82 520	-80 962
Övriga driftskostnader	-10 800	-14 775
	-1 447 285	-1 272 471

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll undercentralen	-196 000	0
Underhåll OVK	0	-53 125
	-196 000	-53 125

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 000	-13 275
Övriga förvaltningskostnader	-120 491	-98 595
Kostnader överlåtelse och panter	-8 020	-1 050
Föreningsverksamhet	-630	0
Kontorsutrustning och -material	0	-1 374
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-949	-1 285
Konsulter	-14 438	0
Förbrukningsinventarier	-6 705	0
Medlemsavgifter HSB	-19 400	-19 400
	-185 633	-134 979

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-96 130	-115 800
Övriga arvoden	0	-1 500
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-30 186	-35 609
	-129 316	-155 909

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-574 720	-262 692
	-574 720	-262 692

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter	-160	-660
	-160	-660

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

26 617 270

26 617 270

Ingående anskaffningsvärde mark

1 425 000

1 425 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

28 042 270

28 042 270

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-5 054 649

-4 791 957

Årets avskrivningar byggnader

-574 720

-262 692

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 629 369

-5 054 649

Utgående redovisat värde

22 412 901

22 987 621

Redovisade värden byggnader

20 987 901

21 562 621

Redovisade värden mark

1 425 000

1 425 000

Fastighetsbeteckning: Vulcanus 8**Taxeringsvärde****Värdeår 1988****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

25 000 000

8 400 000

33 400 000

33 400 000

Lokaler

1 718 000

340 000

2 058 000

2 058 000

26 718 000

8 740 000

35 458 000

35 458 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

24 870 000

24 870 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

24 870 000

24 870 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

18 133

27 829

Övrig skattefordran

0

6 618

Övriga kortfristiga fordringar

10 405

0

28 538

34 447

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

48 264

43 392

Förutbetalad kabel-TV och bredband

15 557

16 177

Förutbetalad HSB

35 687

18 545

Förutbetalad Pema

0

1 500

Upplupen intäkt

31 461

21 473

130 969

101 087

Not 12 BANK

SBAB

5 598 285

4 745 711

5 598 285

4 745 711

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		2,83%	2027-10-20	5 625 918	58 000
Swedbank		1,33%	2026-06-17	5 394 000	62 000
				11 019 918	120 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 899 918
Nästa års amortering av långfristig skuld					120 000
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					120 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					480 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					10 419 918
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	26 906	28 725
Uttag	0	-1 819
	26 906	26 906

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 573	10 386
Slutskatteskuld föregående år	3 970	2 510
	7 543	12 896

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	3 382	3 382
	3 382	3 382

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	71 562	75 228
Upplupna räntekostnader	50 064	57 347
Upplupen revision	13 500	12 000
Upplupen snöröjning	5 850	7 565
Förutbetalda årsavgifter och hyror	234 124	213 770
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 888	0
	377 988	365 910

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Daniel Urander.....
Magnus Byström.....
Maria Kristina Sundström.....
Sebastian Sandberg.....
Towa Hedestig

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

.....
Thomas Eriksson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tullporten i Sundsvall, org.nr. 716414-2205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tullporten i Sundsvall 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 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 Brf Tullporten i Sundsvall 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Tullporten i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS BYSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 22:03:24



DANIEL URANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 19:20:33



TOWA HEDESTIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:36:48



SEBASTIAN SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:03:23



MARIA KRISTINA SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 17:19:39



THOMAS ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:51:54



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:17:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Tullporten i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 18:01:22



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:16:43



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 föreningsstämmans 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.