



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Tullporten i Sundsvall

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tullporten i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716414-2205 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 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	152
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 461
1	förråd	4
15	garageplatser	340
Totalt 55 objekt		2 957

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
Daniel Urander	Ledamot
Sebastian Sandberg	Ledamot
Thilde Vinderå Benair	Ledamot
Towa Hedestig	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Byström och Towa Hedestig.

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, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,8%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2025-02-13, varvid planen uppdaterades.

På grund av att hissarna på Trädgårdsgatan 8C och Rådhusgatan 7 nått slutet av sin tekniska livslängd har båda hissarna bytts ut.

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

Vi har bytt våra två fastighetsmätare för vatten fyra stycken villamätare, något som kommer att minska våra utgifter för vatten.

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

Årtal	Åtgärd
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.
2025	Byte av hiss. OVK-besiktning. Byte plattvärmeväxlare till radiator och tappvarmvatten. Takrenoveringar såsom målning och byte vattenavrinningssystem. Byte av tilluftsaggregat till garaget. Byte av plattvärmeväxlare till fläktaggregat

Styrelsen kommer under 2026 undersöka om det går att säkra ner för att få billigare el-tariffer, detta kan göras som följd av hissbytet.

Elslingorna för garageuppfarten kommer att under 2026 att bytas ut mot en energieffektivare lösning.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av fönster utsidor. Diverse ventilations- och varmvattenrenoveringar.
2027	Renovering grindar
2028	Fasadrenoveringar och obligatorisk ventilationskontroll s.k OVK
2029	Byte av takfläktar.
2030	Värmeväxlare, cirkulationspump. Tvättmaskiner.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	244	327	350	368	353
Skuldsättning, kr/kvm	3 686	3 732	3 772	6 292	6 343
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 429	4 478	4 527	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	7	7
Energikostnad, kr/kvm	316	292	254	267	268
Årsavgifter, kr/kvm	1 044	998	972	936	936
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 009	965	938	1 042	1 044
Nettoomsättning, tkr	2 933	2 849	2 771	2 723	2 710
Resultat efter finansiella poster, tkr	69	195	719	569	717
Soliditet, %	60	60	60	49	41

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	4 063 889	0	25 400	4 089 289
S:a bundet eget kapital, kr	6 689 887	0	25 400	6 715 287
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 763 165	195 360	-25 400	10 933 125
Årets resultat, kr	195 360	-195 360	69 489	69 489
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 958 525	0	44 089	11 002 614
S:a eget kapital, kr	17 648 412	0	69 489	17 717 901

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 105 600 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	10 958 525
Årets resultat, kr	69 489
Reservation till underhållsfond, kr	-131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	105 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 002 614

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 002 614

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 932 661	2 811 416
Övriga rörelseintäkter		49 994	37 344
Summa Rörelseintäkter		2 982 655	2 848 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 042 522	-1 754 619
Övriga externa kostnader	Not 4	-74 359	-74 300
Personalkostnader	Not 5	-106 505	-129 316
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-546 322	-574 720
Summa Rörelsekostnader		-2 769 707	-2 532 954
Rörelseresultat		212 948	315 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 737	155 593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 196	-276 040
Summa Finansiella poster		-143 459	-120 447
Resultat efter finansiella poster		69 489	195 360
Resultat före skatt		69 489	195 360
Årets resultat		69 489	195 360

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	24 030 820	22 412 901
Summa Materiella anläggningstillgångar		24 030 820	22 412 901
Summa Anläggningstillgångar		24 030 820	22 412 901

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		843	902
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	765 536	1 055 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	137 501	130 969
Summa Kortfristiga fordringar		903 880	1 187 280

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	4 634 639	5 598 285
Summa Kassa och bank		4 634 639	5 598 285
Summa Omsättningstillgångar		5 538 519	6 785 565

Summa Tillgångar		29 569 339	29 198 466
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 625 998	2 625 998
Fond för yttre underhåll	4 089 289	4 063 889
Summa Bundet eget kapital	6 715 287	6 689 887
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 933 125	10 763 165
Årets resultat	69 489	195 360
Summa Fritt eget kapital	11 002 614	10 958 525
Summa Eget kapital	17 717 901	17 648 412

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 509 91810 899 918
Summa Långfristiga skulder		5 509 91810 899 918
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 390 000120 000
Leverantörsskulder		476 879114 318
Skatteskulder	Not 12	6 9517 543
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	29 02930 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	438 662377 988
Summa Kortfristiga skulder		6 341 521650 137
Summa Skulder		11 851 43811 550 055
Summa Eget kapital och skulder		29 569 33929 198 466

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	212 948	315 807
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	546 322	574 720
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	546 322	574 720
Erhållen ränta	86 737	155 593
Erlagd ränta	-230 732	-283 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	615 275	762 797
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-14 195	-24 021
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	421 920	-17 835
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	407 725	-41 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 022 999	720 941
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 164 240	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 164 240	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	-1 261 241	600 941
Likvida medel vid årets början	6 625 156	6 024 215
Likvida medel vid årets slut	5 363 915	6 625 156

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 511 960	2 396 904
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	58 156	58 324
	Hyror lokaler	271 692	267 480
	Hyror garage och parkeringsplatser	82 050	82 500
	Hyror övrigt	900	0
	Övriga primära intäkter	8 203	8 008
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 932 961	2 813 216
	Hyresbortfall	-300	-1 800
	<i>Summa</i>	-300	-1 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 932 661	2 811 416

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-287 740	-225 984
	Snö och halk-bekämpning	-31 103	-8 967
	Reparationer	-316 461	-155 268
	Planerat underhåll	-105 600	-196 000
	Försäkringsskador	-13 695	-13 500
	El	-204 280	-217 631
	Uppvärmning	-415 520	-393 137
	Vatten	-313 738	-250 405
	Sophämtning	-111 026	-88 271
	Fastighetsförsäkring	-48 264	-43 392
	Kabel-TV och bredband	-71 272	-71 886
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-88 582	-82 520
	Övriga driftkostnader	-35 243	-7 657
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 042 522	-1 754 619

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-6 705
	Administrationskostnader	-15 285	-9 029
	Extern revision	-21 125	-15 000
	Konsultkostnader	-17 150	-14 438
	Medlemsavgifter	-19 400	-19 400
	Föreningsverksamhet	0	-630
	Övriga förvaltningskostnader	-1 399	-9 098
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-74 359	-74 300
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-59 600	-96 130
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-18 800	0
	Sociala avgifter	-25 105	-30 186
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-106 505	-129 316
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-546 322	-574 720
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-546 322	-574 720

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 617 270	26 617 270
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 425 000	1 425 000
	Årets investering, hissar 2 st	2 164 240	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-250 659	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	29 955 851	28 042 270
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 629 369	-5 054 649
	Årets avskrivningar	-546 322	-574 720
	Utrangering hissar	250 659	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 925 032	-5 629 369
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 030 819	22 412 901
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 933 000	1 718 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 400 000	8 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	374 000	340 000
	<i>Summa</i>	36 707 000	35 458 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	24 870 000	24 870 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 870 000	24 870 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	729 277	1 026 872
	Övriga fordringar	36 259	28 538
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	765 536	1 055 410
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 501	130 969
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	137 501	130 969

Not 10 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

SBAB

4 634 639

5 598 285

*Summa Kassa och bank***4 634 639****5 598 285****Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordea

2,83%

2027-10-20

5 567 918

58 000

Swedbank

1,33%

2026-06-17

5 332 000

62 000

10 899 918**120 000**

Långfristig del

5 509 918

Nästa års amortering av långfristig skuld

58 000

Lån som ska konverteras inom ett år

5 332 000

Kortfristig del

5 390 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

120 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

480 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,10%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder

6 951

7 543

*Summa Skatteskulder***6 951****7 543****Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31***Övriga skulder*

Depositioner

-463

-463

Inre fond

25 647

26 906

Övriga kortfristiga skulder

3 845

3 845

*Summa Övriga skulder***29 029****30 288**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	251 269	234 124
	Upplupna räntekostnader	49 528	50 064
	Övriga upplupna kostnader	137 865	93 800
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	438 662	377 988

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-12

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tullporten i Sundsvall för räkenskapsåret 2025.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tullporten i Sundsvall för räkenskapsåret 2025 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

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Eriksson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Tullporten i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Magnus Byström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 17:29:23



Daniel Urander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 14:55:43



Towa Hedestig

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 17:29:52



Thilde Vinderå Benair

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 17:29:21



Sebastian Sandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 17:30:58



Thomas Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-15 kl. 15:39:35



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 08:58:07



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Tullporten i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-15 kl. 15:40:50



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 08:57:23



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.