



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Östergård i Halmstad

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östergård i Halmstad med säte i Halmstad org.nr. 749200-3723 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Halmstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hertiginnan 1	1963-11-23	1967
Hertiginnan 2	1963-11-23	1967
Hertiginnan 3	1963-11-23	1966
Hertiginnan 4	1963-11-23	1966
Hertiginnan 5	1963-11-23	1965

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
235	p-platser	2 808
14	lokaler (hyresrätt)	137
14	förråd	130
390	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 130
159	garageplatser	1 896
Totalt 812 objekt		34 101

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 135 st 2 rok, 155 st 3 rok, 45 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Ellinor Aghedo	Ordförande	
Peter Nylander	Ledamot	
Andrea Nagy	Ledamot	
Fredrik Lundvall	Ledamot	2025-09-01
Håkan Skog	Ledamot	
Daniel Ayre	Ledamot	
Alexander Ossa	Ledamot	
Amela Covrk	Suppleant	
Petter Bundesen	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ellinor Andersson Aghedo, Alexander Ossa, Daniel Ayre samt suppleanterna Petter Bundesen och Amela Covrk.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ellinor Aghedo, Peter Nylander, Andrea Nagy, Fredrik Lundvall, Håkan Skog, Daniel Ayre och Alexander Ossa.

Revisorer har varit: Milomir Savic med Birgitta Claesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ing-Marie Bundesen, Ana Kolenda, Naim Cakolli vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,8%.

En förändring av årsavgiften med +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. Stadgeenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Följande större åtgärder har genomförts under de senaste åren:

Årtal	Åtgärd
2012-2013	Fönsterbyte
2014	byte till säkerhetsdörrar
2015	byte av 2 hissar
2016	byte av 4 hissar
2017	byte av 1 hiss
2017	rörinfodring av hus A
2017	omläggning av tak, 5 st
2018	omläggning av 4 tak – samtliga tak omlagda
2018	byte av 3 hissar
2018	rörinfodring av hus B och C
2019	rörinfodring av hus D och E
2019	byte av 3 hissar
2020	rörinfodring av hus F, G och H
2020	omläggning av 3 tvättstugetak
2021	rörinfodring av hus I
2021	byte av föreningens entrépartier
2021	installation av nytt passage- och porttelefonisystem
2022	Konvertering till 3FAS ÖG 2,4,6,8,10
2022	Ny lekutrustning Gård 3
2022	Balkongutbyggnad Gård 3
2023	Konvertering till 3FAS ÖG 12,14,16,18,20,22,24
2023	Balkongutbyggnad Gård 1,2
2023	Målning av fasader på innergårdarna Gård 1,2,3
2023	Omläggning av tak och plåt på mellangången
2024-2025	Konvertering 3FAS ÖG 26-48
2025	Byggt 3 återvinningsstationer i området
2025	Byte till LED belysning i trapphus och allmänna utrymmen Gård 2 & 3
2025	2025 Byte till LED belysning i tvättstugebyggnaderna på Gård 1,2 & 3

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Trappstädning, Samhall
- Telenor, TV & bredband
- Total Energi HEM
- Fastighetsförsäkring LF

Föreningen planerar för normalt underhåll enligt underhållsplanen de närmaste 5 åren.

Medlemsinformation

Under året har 35 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 535 och under året har det tillkommit 43 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 536.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	106	86	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 913	5 868	5 887	5 367	3 558
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 352	6 304	6 324	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	0	0
Energikostnad, kr/kvm	236	228	207	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	878	864	744	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	858	838	804	0	0
Nettoomsättning, tkr	26 733	26 215	22 552	19 201	18 930
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 798	-2 074	-6 239	-2 027	-1 343
Soliditet, %	1	2	3	7	10

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

Föreningen har under 2025 mätt sina ytor och därmed skiljer sig en del nyckeltal mot föregående år då de nu är uppdaterade utifrån korrekt yta. Dessutom var balkongavgiften inte medräknad i årsavgiften i tidigare årsredovisningar, vilket den nu är, nyckeltalen för tidigare skiljer sig därför mot förra årets årsredovisning.

Sparande: (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. El ingår ej i årsavgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt högre underhållskostnader för året i kombination med fortsatt höga utgifter för räntekostnader.

Föreningens kassaflöde för året är positivt med 1 020 228 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 106 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifter samt hyror med 8% från och med 2026-01-01 samt höjning av p-platser med 50% från och med 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida kostnader vilket styrelsen fattar beslut om vid budgetarbetet.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 597 990	0	0	3 597 990
Underhållsfond, kr	8 198 197	0	106 426	8 304 622
S:a bundet eget kapital, kr	11 796 187	0	106 426	11 902 612
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 350 573	-2 074 073	-106 426	-8 531 071
Årets resultat, kr	-2 074 073	2 074 073	-1 797 607	-1 797 607
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 424 646	0	-1 904 033	-10 328 678
S:a eget kapital, kr	3 371 541	0	-1 797 607	1 573 934

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 116 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 009 574 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	-8 424 645
Årets resultat, kr	-1 797 607
Reservation till underhållsfond, kr	-1 116 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 009 574
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 328 678

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 328 678

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	26 732 978	26 214 506
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		26 732 978	26 214 506
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-13 299 556	-12 575 636
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 009 574	-619 339
Övriga externa kostnader	Not 5	-814 566	-751 800
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-3 766 692	-3 367 503
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 116 639	-4 152 432
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-23 007 028	-21 466 710
RÖRELSERESULTAT		3 725 950	4 747 796
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 920	22 463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 525 477	-6 844 332
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-5 523 557	-6 821 869
ÅRETS RESULTAT		-1 797 607	-2 074 073

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	188 724 139	190 625 483
Pågående nyanläggningar	Not 9	393 888	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>189 118 027</u>	<u>190 625 483</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>189 118 027</u>	<u>190 625 483</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		51 252	14 460
Avräkningskonto HSB		3 101 384	2 081 156
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	32 041	19 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 001 836	633 575
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 186 513</u>	<u>2 748 385</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 186 513</u>	<u>2 748 385</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>193 304 540</u>	<u>193 373 868</u>

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 597 990	3 597 990
Fond för yttre underhåll	8 304 622	8 198 197
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>11 902 612</u>	<u>11 796 187</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 531 071	-6 350 573
Årets resultat	-1 797 607	-2 074 073
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-10 328 678</u>	<u>-8 424 645</u>
Summa eget kapital	<u>1 573 934</u>	<u>3 371 541</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>136 757 500</u>	<u>160 080 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>136 757 500</u>	<u>160 080 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 48 277 500	23 545 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13 437 021	454 422
Leverantörsskulder	1 468 952	1 213 366
Aktuell skatteskuld	Not 14 72 897	52 344
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 746 350	819 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>3 970 385</u>	<u>3 837 720</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>54 973 105</u>	<u>29 922 326</u>
Summa skulder	<u>191 730 605</u>	<u>190 002 326</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>193 304 540</u>	<u>193 373 868</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 725 950	4 747 796
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 116 639	4 152 432
Pågående arbete ny- till- och ombyggnad	-393 888	
	<u>7 448 701</u>	<u>8 900 228</u>
Erhållen ränta	1 920	22 463
Erlagd ränta	-5 501 713	-7 059 600
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 948 908</u>	<u>1 863 092</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-417 900	-117 965
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	294 515	75 869
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 825 523</u>	<u>1 820 996</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-181 579	-822 441
Investeringar i markanläggning	-2 033 716	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 215 295</u>	<u>-822 441</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 410 000	-590 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>1 410 000</u>	<u>-590 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 020 228	408 555
Likvida medel vid årets början	2 081 156	1 672 602
Likvida medel vid årets slut	3 101 384	2 081 156
	<u>1 020 228</u>	<u>408 555</u>

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.

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:	20 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	0 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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

I 2024 års årsredovisning låg det hyresintäkter som i själva verket var årsavgifter (balkongtillägg) därför justerades nyckeltalen för tidigare år med korrekta siffror där balkongtillägget nu är inkluderat.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	23 440 140	22 799 840
Årsavgiftsbortfall bostäder	-2 589	0
Årsavgift, balkongtillägg	2 146 015	0
Hysesintäkt lokaler	32 419	16 888
Hysesintäkt garage och bilplatser	546 085	560 190
Hysesintäkt övrigt	35 300	2 357 480
Konsumtionsavgift el	0	220
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	73 924	60 894
Övriga primära intäkter och ersättningar	461 684	418 994
	26 732 978	26 214 506
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 046 876	-1 155 111
El	-635 858	-728 457
Uppvärmning	-5 753 341	-5 594 663
Vatten	-1 006 954	-796 789
Renhållning	-883 670	-945 785
Bevakningskostnader	-272 219	-201 043
TV, bredband, iptelefoni	-857 695	-315 596
Serviceavtal	-21 840	0
Förvaltningskostnader	-1 156 319	-1 452 661
Försäkringar	-398 522	-345 358
Fastighetsskatt	-743 640	-703 140
Övriga driftskostnader	-522 624	-337 033
	-13 299 556	-12 575 636
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-980 900	-619 339
Underhåll installationer	-28 674	0
	-1 009 574	-619 339
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-43 250	-30 500
Övriga förvaltningskostnader	-541 199	-516 279
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-62 741	-82 521
Medlemsavgifter HSB	-162 321	-122 500
Kundförluster m m	-5 054	0
	-814 566	-751 800

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-117 680	-124 600
Löner för anställda	-2 328 689	-1 996 473
Övriga arvoden	-11 000	0
Övriga personalkostnader	-44 284	-42 898
Revisionsarvode	0	-10 000
Sociala avgifter	-722 431	-711 670
Uttagsskatt	-542 608	-481 862
	-3 766 692	-3 367 503
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-4 014 953	-4 152 432
Markanläggningar	-101 686	0
	-4 116 639	-4 152 432

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2085

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	170 841 095	170 018 654
Årets investering byggnader	181 579	822 441
Ingående anskaffningsvärde mark	54 453 900	54 453 900
Årets investering markanläggning	2 033 716	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 510 290	225 294 995

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-34 669 512	-30 517 080
Årets avskrivningar byggnader	-4 014 953	-4 152 432
Årets avskrivningar markanläggningar	-101 686	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 786 151	-34 669 512

Utgående redovisat värde

188 724 139 190 625 483

Redovisade värden byggnader

132 338 209 136 171 583

Redovisade värden mark

54 453 900 54 453 900

Redovisade värden markanläggningar

1 932 030 0

Fastighetsbeteckning: Hertiginnan 2, 3, 4 & 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966-1977	293 000 000	86 000 000	379 000 000	373 000 000
Lokaler	1967	3 328 000	3 800 000	7 128 000	6 774 000
		296 328 000	89 800 000	386 128 000	379 774 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning 185 035 000 184 362 500

Summa ställda säkerheter 185 035 000 184 362 500**Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

0 0

Årets Investering

393 888 0

Utgående värde pågående nyanläggningar

393 888 0

Pågående nyanläggningar avser nytt passersystem som kommer kosta ca 500 000 kr och planeras vara klart 2026, samt relining som planeras bli klart under 2026, slutpris ännu ej fastställt.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

32 041 19 194

32 041 19 194**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 001 836 633 575

1 001 836 633 575

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,39%	2026-10-30	18 000 000	0
Stadshypotek AB	2,72%	2027-04-30	8 850 000	0
Stadshypotek AB	4,13%	2027-09-30	16 715 000	0
Stadshypotek AB	4,60%	2026-09-30	9 115 000	590 000
Stadshypotek AB	3,81%	2028-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,75%	2027-03-31	22 352 500	0
Stadshypotek AB	2,91%	2026-10-30	21 162 500	0
Stadshypotek AB	2,78%	2028-12-01	15 885 000	0
Stadshypotek AB	2,86%	2028-12-01	21 500 000	0
Stadshypotek AB	2,86%	2029-12-01	21 500 000	0
Stadshypotek AB	3,58%	2029-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,28%	2029-12-01	19 955 000	0
			185 035 000	590 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **136 757 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år **48 277 500**Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **48 277 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,11%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 360 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 182 085 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	454 422	503 371
Uttag	-17 401	-48 950
	437 021	454 422

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	72 897	52 344
	72 897	52 344

	2025-12-31	2024-12-31
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	569 673	618 164
Personalens källskatt	87 217	83 472
Arbetsgivaravgifter	73 601	83 087
Övriga kortfristiga skulder	15 859	34 751
	746 350	819 474
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	372 551	352 062
Upplupen semesterskuld	60 663	11 296
Upplupna sociala avgifter	128 570	111 609
Upplupna räntekostnader	436 284	412 520
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 287 039	2 049 220
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	685 278	901 013
	3 970 385	3 837 720

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-06 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Halmstad

Ellinor Aghedo
Håkan Skog
Daniel Ayre
Alexander Ossa
Andrea Nagy
Peter Nylander

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

Milomir Savic
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Östergård i Halmstad, org.nr. 749200-3723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Östergård i Halmstad 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Östergård i Halmstad 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Halmstad

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Milomir Savic
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Östergård i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 0922211555757790150**

Ellinor Aghedo

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 09:03:13



Håkan Skog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 20:15:06



Daniel Ayre

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 20:14:59



Alexander Ossa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 21:11:35



Andrea Nagy

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 21:00:38



Peter Nylander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 20:37:20



Milomir Savic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 12:53:47



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 22:28:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Östergård i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577959701**

Milomir Savic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 12:51:27



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 22:28:20



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.