



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Österhed i Varberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Österhed i Varberg med säte i Varberg org.nr. 749600-0675 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Varberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tranan 3		1951
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	förråd	194
2	lokaler (hyresrätt)	61
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 737
23	p-platser	288
12	garage	222
Totalt 106 objekt		3 502

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 28 st 2 rok, 5 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Erik Larsson	Ordförande	2023-05-08	
Ingemar Tillerås	Ledamot	2021-05-03	
Susanne Persdotter	Ledamot	2024-05-20	2025-05-25
Lennart Andersson	Ledamot	2021-05-03	
Ulrika Gustafsson	Ledamot	2025-05-25	
Marita Larsson	Ledamot	2022-05-10	2025-05-25
Jörgen Andreasson	Ledamot	2022-05-23	
Martin Ekenvärn	Ledamot	2025-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Erik Larsson, Ingemar Tillerås, Jörgen Andreasson och Ulrika Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingemar Tillerås, Lars Erik Larsson, Susanne Persdotter och Jörgen Andreasson.

Revisorer har varit: Romeo Zogaj med Anders Hägg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bernt Eliasson (sammanställande), Carl-Johan Åsare, Marita Larsson samt Tilda Göst, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-09-09.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2001—2002 om dränering, av fastighet, samt byte yttre stammar
- 2005—2006 byte av lägenhets- och takfönster
- 2010—2011 byte av V/A-stammar. I samband med detta renoverades badrum
- 2013 målning av samtliga fasadsocklar och källarfönster
- 2014 renovering av balkonger och nya räcken. Injustering av värmesystemet, samt byte av alla termostater
- 2015 byte av samtliga lägenhetsdörrar, samt installation av postboxar
- 2016 ny ytterbelysning på husfasader, samt ommålning av källargolv
- 2017 byte av takpannor, renovering av fasadskador
- 2017 installation av solceller
- 2018 OVK besiktning
- 2019 El renovering i allmänna utrymmen
- 2020 Utbyte av källarfönster
- 2020 Justering av parkeringsplatser, samt asfalten
- 2020 Förnyelser av rabatter
- 2020 Impregnering av gavlar 5 stycken, plus målning av två
- 2020 Plåtarbete över garage
- 2021 Byte av vindsvåningsfönster på lägenheter
- 2021 Besiktning av el och solcellsutrustning
- 2021 Byte av torktumlare i tvättstuga
- 2022 Målat samtliga grunder
- 2022 Utbyte av matta i stora uthyrningslokalen (69c)
- 2022 Fuktbehandlat och installerat ventiler på Gaveln (69a)
- 2023 Installation av IMD mätare
- 2024 Bytt ut vindskivor vid tak på balkonger
- 2024 Nya gångplattor på innergården
- 2024 Nya trädgårdsmöbler uteplatser

Årtal	Åtgärd
2025	Byte Expansionskärl.
2025	Ny styrventil och ställdon på fjärrvärmeanläggning.
2025	Byte av torktumlare i tvättstugan 67 C.
2025	Asbestsanering och takbyte på balkonger mellan hus 69A-67A och 67B-67C.
2025	Förnyelse rabatt 69A-69B.

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

Underhållsplanen gicks igenom och uppdaterades 9 september 2025 tillsammans med Fredrik från HSB. Det finns inga högt prioriterade åtgärder de närmaste 5 åren. Normalt underhåll sköts löpande allt efter som det dyker upp.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	101	139	206	284	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 006	4 302	4 396	4 470	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 704	4 814	4 919	5 001	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	259	254	217	188	0
Årsavgifter, kr/kvm	905	886	864	851	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	87	88	0
Totala intäkter, kr/kvm	881	958	941	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 831	2 770	2 722	2 652	2 630
Resultat efter finansiella poster, tkr	-524	-274	11	94	-479
Soliditet, %	8	11	12	0	0

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

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 till följd av högre underhåll i samband med renovering av balkongtak.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 2% från och med 2026-01-01. Föreningen kommer vid budgetarbetet se över behovet av ytterligare ökning av årsavgifterna för att täcka föreningens kostnader.

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	80 550	0	0	80 550
Underhållsfond, kr	406 796	0	-97 106	309 691
S:a bundet eget kapital, kr	487 346	0	-97 106	390 241
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 392 014	-273 910	97 106	1 215 210
Årets resultat, kr	-273 910	273 910	-524 143	-524 143
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 118 104	0	-427 037	691 067
S:a eget kapital, kr	1 605 450	0	-524 143	1 081 308

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 216 000 kr samt ianspråktagande skett med 313 106 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 118 105
Årets resultat, kr	-524 143
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	593 962

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-216 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	313 106
Balanseras i ny räkning, kr	691 068

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 830 568	2 770 395
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 830 568	2 770 395
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 820 011	-1 677 155
Underhåll enligt plan	Not 4	-313 106	-164 374
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 786	-215 007
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-96 270	-89 219
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-536 505	-536 502
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 011 677	-2 682 257
RÖRELSERESULTAT		-181 110	88 138
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 601	43 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 175	-405 421
Övriga finansiella poster	Not 8	-2 459	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-343 033	-362 048
ÅRETS RESULTAT		-524 143	-273 910
Årets resultat		-524 143	-273 910
Reservering till fond för yttre underhåll		-216 000	-218 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		313 106	164 374
Överföring till balanserat resultat		-427 038	-327 536

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	12 726 812	13 233 561
Inventarier och installationer	Not 10	173 268	203 024
Summa materiella anläggningstillgångar		12 900 080	13 436 585
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 900 580	13 437 085
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		70	35
Avräkningskonto HSB		610 440	861 749
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	38 344	132 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	106 263	128 938
Summa kortfristiga fordringar		755 117	1 123 071
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	830 000	700 000
Summa kortfristiga placeringar		830 000	700 000
Summa omsättningstillgångar		1 585 117	1 823 071
SUMMA TILLGÅNGAR		14 485 697	15 260 156

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 550	80 550
Fond för yttre underhåll		309 691	406 796
<i>Summa bundet eget kapital</i>		390 241	487 346
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 215 210	1 392 014
Årets resultat		-524 143	-273 910
<i>Summa fritt eget kapital</i>		691 067	1 118 105
Summa eget kapital		1 081 307	1 605 451
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 825 103	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 825 103	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 048 957	13 175 719
Medlemmarnas inre fond	Not 16	3 132	3 132
Leverantörsskulder		155 236	129 601
Aktuell skatteskuld	Not 17	4 408	10 688
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	32 462	-1 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	335 092	337 296
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		6 579 286	13 654 706
Summa skulder		13 404 389	13 654 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 485 697	15 260 156

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-181 110	88 138
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	536 505	536 502
Utrangering helt avskrivna markanläggningar	-800 000	0
	-444 605	624 640
Erhållen ränta	21 659	43 373
Erlagd ränta	-369 988	-424 195
Övriga poster	-2 459	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-795 393	243 818
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	119 587	-109 556
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-719 990	-174 026
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-1 395 797	-39 763
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Utrangering helt avskrivna markanläggningar	800 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	800 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	474 487	-286 287
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	474 487	-286 287
ÅRETS KASSAFLÖDE	-121 310	-326 050
Likvida medel vid årets början	1 561 749	1 887 800
Likvida medel vid årets slut	1 440 440	1 561 749
	-121 310	-326 050

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

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: 10 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.

Kassaflödesanalys

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 447 892	2 400 012
Årsavgift el	28 570	0
Hysesintäkt lokaler	221 956	100 452
Hysesintäkt garage och bilplatser	115 619	112 507
Hysesintäkt övrigt	0	112 996
Konsumtionsavgift el	3 125	24 448
Övriga intäkter i verksamheten	0	2 633
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 346
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 156	11 988
Övriga primära intäkter och ersättningar	250	2 013
	2 830 568	2 770 395
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-104 455	-47 501
El	-128 359	-139 131
Uppvärmning	-460 346	-441 952
Vatten	-243 398	-197 553
Renhållning	-80 199	-70 899
TV, bredband, iptelefoni	-136 464	-136 546
Förvaltningskostnader	-455 296	-452 770
Försäkringar	-47 721	-41 448
Fastighetsskatt	-118 984	-116 140
Övriga driftskostnader	-44 790	-33 214
	-1 820 011	-1 677 155
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-313 106	-164 374
	-313 106	-164 374
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-15 250	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-154 299	-153 510
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 842
Förbrukningsinventarier	-45 516	-22 355
Medlemsavgifter HSB	-30 721	-23 800
	-245 786	-215 007
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	
Arvode till styrelsen	-55 870	-57 280
Övriga arvoden	-22 865	-15 475
Revisionsarvode	-2 100	-2 100
Sociala avgifter	-15 435	-14 364
	-96 270	-89 219
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-506 749	-506 746
Installationer och inventarier	-29 756	-29 756
	-536 505	-536 502
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgift Varbergs Sparbank	-2 459	0
	-2 459	0

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2071

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

22 680 806

22 680 806

Ingående anskaffningsvärde mark

43 452

43 452

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

800 000

800 000

Årets utrangering helt avskriven markanläggning

-800 000

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

22 724 258

23 524 258

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-9 490 697

-8 983 951

Årets avskrivningar byggnader

-506 749

-506 746

Ingående avskrivningar markanläggningar

-800 000

-800 000

Årets utrangering helt avskriven markanläggning

800 000

0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 997 446

-10 290 697

Utgående redovisat värde

12 726 812

13 233 561

Redovisade värden byggnader

12 683 360

13 190 109

Redovisade värden mark

43 452

43 452

Redovisade värden markanläggningar

0

0

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	29 000 000	13 000 000	42 000 000	39 800 000
Lokaler		623 000	759 000	1 382 000	1 671 000
		29 623 000	13 759 000	43 382 000	41 471 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

15 257 000

15 257 000

Summa ställda säkerheter

15 257 000

15 257 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

297 560

297 560

Utgående anskaffningsvärden

297 560

297 560

Ingående avskrivningar

-94 536

-64 780

Årets avskrivningar

-29 756

-29 756

Utgående avskrivningar

-124 292

-94 536

Utgående redovisat värde

173 268

203 024

Avskrivning görs enligt linjär metod.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	15 177	132 349
Övriga kortfristiga fordringar	23 167	0
	38 344	132 349

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	2 942	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 321	128 938
	106 263	128 938

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
HSB	2,2%	2026-02-04	830 000	700 000
			830 000	700 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		3,30%	2027-03-25	2 154 743	0
Swedbank Hypotek AB		2,41%	2026-01-28	2 053 941	75 600
Swedbank Hypotek AB		2,37%	2026-02-28	2 035 044	75 600
Swedbank Hypotek AB		3,19%	2027-02-25	4 802 216	131 856
Varbergs Sparbank		2,69%	2026-01-28	1 828 116	56 256
				12 874 060	339 312

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 825 103**

Nästa års amortering av långfristig skuld 131 856
 Lån som ska konverteras inom ett år 5 917 101
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 048 957**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,88%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 357 248
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 177 500
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	3 132	3 132
	3 132	3 132

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 408	10 688
	4 408	10 688

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	-5 903
Personalens källskatt	19 193	0
Arbetsgivaravgifter	13 269	0
Övriga kortfristiga skulder	0	4 173
	32 462	-1 730

	2025-12-31	2024-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	15 464	20 277
Förutbetalda årsavgifter och hyror	232 179	228 790
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 449	88 229
	335 092	337 296

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-16 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Varberg

Ingemar Tillerås	Jörgen Andreasson	Lars Erik Larsson
Lennart Andersson	Martin Ekenvärn	Ulrika Gustafsson

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

Romeo Zogaj	Laila Pedersen
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Österhed i Varberg, org.nr. 749600-0675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Österhed i Varberg 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. 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, 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 Österhed i Varberg 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.

Varberg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Romeo Zogaj
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Lars Erik Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 18:46:23



Ingemar Tillerås

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:57:52



Jörgen Andreasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 14:35:41



Lennart Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 13:44:49



Martin Ekenvärn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 11:03:38



Ulrika Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 16:13:22



Romeo Zogaj

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:52:24



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:38:19



Revisionsberättelse 2025

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

Romeo Zogaj

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:59:31



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:37:34



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.