

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Österhed i Varberg

Org.nr 749600-0675

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01--2023-12-31**  
föreningens 70:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1951-1952 på fastigheten Tranan 3 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 7 uppgångar med adresserna Östra vägen 67-69.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	26 st	1	rok	606,5 m <sup>2</sup>	
		28 st	2	rok	1 593 m <sup>2</sup>	
		5 st	3	Rok	374,5 m <sup>2</sup>	
		2 st	4	rok	163 m <sup>2</sup>	
		<hr/>			61 st	2 737 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	9 st			325,5 m <sup>2</sup>	
		12 st				
		21 st				
		<hr/>			46 st	325,5 m <sup>2</sup>
Totalt		107 st			3 062,5 m <sup>2</sup>	



## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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)

### Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadgeenlig besiktning utfördes av styrelsen den 2023-08-23.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Ny platsättning på innegård
- Byte av trädgårdsmöbler till uteplatser

### Framtida underhåll

Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 1 875 000 kr.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1,5% 2023-01-01. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1,5% för lägenheter, p-platser och garage och lokalhyror med 4% från och med 2024-01-01.

Under året har föreningen erhållit elstöd.



HSB - där möjligheterna bor

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 462 006 kr. Under året har föreningen amorterat 226 361 kr.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, ESF
- Fastighetsförsäkring, LF
- Bredband/TV/Telefoni, Telia
- Lokalvård, Warbergs städ
- Varbergs energi
- Avtal IMD tecknat 2023-12-12 med EcoGuard

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. På stämman deltog 16 medlemmar.

I början av året hade föreningen 55 st medlemmar. Under året har antalet medlemmar ökat med 1 st. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 56 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Lars-Erik Larsson	ledamot, ordförande
Ingemar Tillerås	ledamot, vice ordförande
Jimmy Karlsson	ledamot, sekreterare
Jörgen Andreasson	ledamot
Marita Larsson	ledamot
Lennart Andersson	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingemar Tillerås, Marita Larsson och Jörgen Andreasson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Erik Larsson, Ingemar Tillerås, Jimmy Karlsson och Jörgen Andreasson två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning, Varbergskontoret.

Revisor har varit Romeo Zogaj med Anders Hägg som suppleant, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB:s distriktsstämma har varit Lars-Erik Larsson med Ingemar Tillerås som suppleant.



HSB – där möjligheterna bor

Valberedning har varit Johan Sandberg som sammankallande, samt Carl-Johan Åsare och Tilda Göst.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 722	2 652	2 630	2 571	2 571
Res. efter finansiella poster, tkr	11	94	-479	-421	266
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	864	851			
Skuldsättning kr/kvm	4 396	4 470			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 919	5 001			
Sparande per kvm	206	284			
Räntekänslighet, %	5,7	5,9			
Energikostnad per kvm	217	188			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	87	88			

\*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 550	0	230 319	1 464 016	-93 531
Avsättning Underhåll 2023			218 000	-218 000	
Ianspråk årets underhåll 2023			-84 149	84 149	
Överföring till balanserat resultat				93 531	93 531
Årets resultat					10 944
Belopp vid årets slut	80 550	0	364 170	1 423 696	10 944

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 423 696
Årets resultat	<u>10 944</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	1 434 640
Balanserad vinst	<u>1 434 640</u>
	1 434 640

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 364 170 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 721 833	2 652 021
Summa rörelsens intäkter		2 721 833	2 652 021
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 667 457	-1 455 435
Periodiskt underhåll		-84 149	-219 635
Övriga externa kostnader	Not 3	-34 800	-34 175
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-92 731	-81 492
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-536 502	-555 502
Summa rörelsens kostnader		-2 415 639	-2 346 238
<b>Rörelseresultat</b>		<b>306 194</b>	<b>305 782</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 993	3 146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 243	-215 397
Summa finansiella poster		-295 250	-212 251
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 944</b>	<b>93 531</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>10 944</b>	<b>93 531</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		10 944	93 531
Reservering till fond för yttre underhåll		-218 000	-208 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		84 149	219 635
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-122 906</b>	<b>105 166</b>

**Balansräkning****2023-12-31**    **2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 12	Not 6	13 696 855	14 203 601
Mark			43 452	43 452
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	<u>232 780</u>	<u>52 536</u>
			13 973 087	14 299 589

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
			500	500

Summa anläggningstillgångar 13 973 587    14 300 089

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 313	5 778
Avräkningskonto HSB Göta			1 187 800	842 315
Övriga fordringar		Not 9	78 270	66 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	<u>72 183</u>	<u>68 929</u>
			1 339 566	984 017

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	700 000	700 000
---------------------------------	--	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar 2 039 566    1 684 017

**Summa tillgångar****16 013 153**    **15 984 106**

M

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

80 550

80 550

Fond för yttre underhåll

364 170

230 320

444 720310 870*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 423 696

1 464 016

Årets resultat

10 944

93 531

1 434 6401 557 547

Summa eget kapital

1 879 3611 868 416**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

3 945 059

9 058 014

3 945 0599 058 014*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

9 516 947

4 630 353

Leverantörsskulder

117 743

94 266

Skatteskulder

14 251

9 522

Fond för inre underhåll

3 132

3 132

Övriga skulder

Not 13

-51 938

4 338

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

588 598

316 065

10 188 7335 057 676

Summa skulder

14 133 79214 115 690**Summa eget kapital och skulder****16 013 153****15 984 106**

M

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	10 944	93 531
Avskrivningar	<u>536 502</u>	<u>555 502</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	547 446	649 033
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 064	-9 058
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>244 463</u>	<u>-56 582</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	781 845	583 393
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-210 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-210 000	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-226 361</u>	<u>-283 064</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-226 361	-283 064
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>345 484</b>	<b>300 329</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>1 542 315</b>	<b>1 241 986</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>1 887 800</b>	<b>1 542 315</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

W



## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5
Ombyggnader	3,1
Inventarier	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

W

**Noter**

**2023-01-01**    **2022-01-01**  
**2023-12-31**    **2022-12-31**

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Eventualförpliktelser**

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

**Uppskattningar och bedömningar**

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

**Not 1    Nettoomsättning**

Årsavgifter, bostäder	2 364 192	2 329 332
Hyror	315 824	305 996
Övriga intäkter	41 817	16 693
	<b>2 721 833</b>	<b>2 652 021</b>

**Not 2    Driftskostnader**

Fastighetsskötsel och lokalvård	438 867	360 566
Reparationer	36 992	23 895
El	86 330	44 283
Uppvärmning	402 778	366 791
Vatten	174 520	164 894
Sophämtning	67 392	73 112
Kabel-TV, internet	136 660	136 690
Övriga avgifter	40 735	32 313
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	113 639	110 186
Förvaltningsarvoden	123 342	116 709
Övriga driftskostnader	46 201	25 996
	<b>1 667 457</b>	<b>1 455 435</b>

W



<b>Noter</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	11 000	10 375
	Medlemsavgifter	23 800	23 800
		<b>34 800</b>	<b>34 175</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	57 280	58 810
	Revisorsarvode	2 100	2 100
	Löner och andra ersättningar	18 130	4 684
	Sociala kostnader	15 221	15 898
		<b>92 731</b>	<b>81 492</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	506 746	506 746
	Inventarier	29 756	8 756
	Markanläggningar	0	40 000
		<b>536 502</b>	<b>555 502</b>

<b>Noter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 6 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2069	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1953	

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	22 680 806	22 680 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 680 806	22 680 806

Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 477 205	-7 970 459
Årets avskrivningar	-506 746	-506 746
Utgående avskrivningar	-8 983 951	-8 477 205

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>13 696 855</b>	<b>14 203 601</b>
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde för Tranan 3

Byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Byggnad - lokaler	981 000	981 000
	26 981 000	26 981 000

Mark - bostäder	13 800 000	13 800 000
Mark - lokaler	690 000	690 000
	14 490 000	14 490 000

Taxeringsvärde totalt	41 471 000	41 471 000
-----------------------	------------	------------

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

Ingående anskaffningsvärde	87 560	87 560
Årets investeringar	210 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	297 560	87 560

Ingående avskrivningar	-35 024	-26 268
Årets avskrivningar	-29 756	-8 756
Utgående avskrivningar	-64 780	-35 024

<b>Bokfört värde</b>	<b>232 780</b>	<b>52 536</b>
----------------------	----------------	---------------

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
----------------------------	-----	-----

**Not 9 Övriga fordringar**

Skattekonto	78 270	66 995
	<b>78 270</b>	<b>66 995</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 183	68 929
	<b>72 183</b>	<b>68 929</b>

**Not 11 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2024-04-04	3 mån	2,60%	700 000
					<b>700 000</b>

**Noter** **2023-12-31**    **2022-12-31**

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2852757620	1,45%	2025-03-25	2 192 545	75 604
Swedbank Hypotek	2852757646	4,79%	2024-04-25	2 192 545	2 192 545
Swedbank Hypotek	2852757687	4,83%	2024-05-24	2 192 546	2 192 546
Swedbank Hypotek	2859137131	1,56%	2024-04-25	5 000 000	5 000 000
Varbergs Sparbank	9656268563	1,29%	2025-07-31	1 884 370	56 252
				13 462 006	9 516 947

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 945 059**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 046 686

Kortfristig del av långfristig skuld **9 516 947**    **4 630 353**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 283 064 kr.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet 15 257 000    15 257 000

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	330	0
Arbetsgivaravgifter	112	0
Mervärdesskatt	-52 500	0
Övriga kortfristiga skulder	120	4 338
	<b>-51 938</b>	<b>4 338</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	39 051	16 750
Övriga upplupna kostnader	345 135	89 908
Förutbetalda hyror och avgifter	204 412	209 407
	<b>588 598</b>	<b>316 065</b>

**Noter**

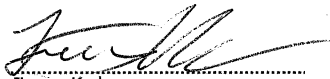
2023-12-31

2022-12-31


Varberg 25/3 2024




Ingemar Tillerås



Jimmy Karlsson



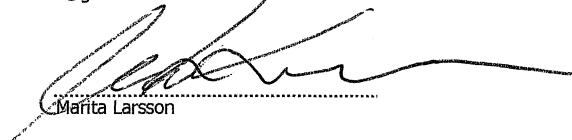
Jörgen Andreasson



Lars-Erik Larsson

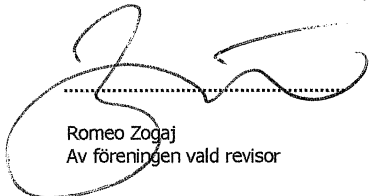


Lennart Andersson

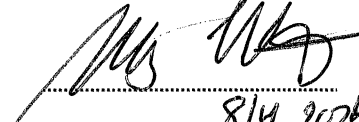


Marita Larsson

Vår revisionsberättelse har 2024 - 03 - 25 avgivits beträffande denna årsredovisning



Romeo Zogaj  
Av föreningen vald revisor



Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

8/4 2024

# 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 2023. 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 2023 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision 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.

### Revisor 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 2023 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 tryggnadssätt.

### 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:

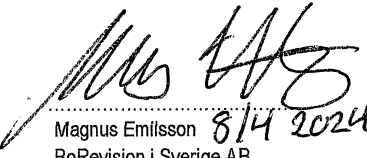
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

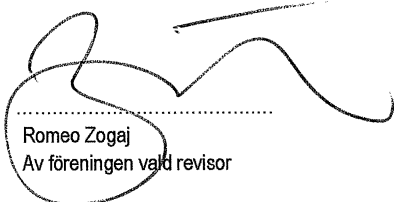
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 den 25/3 2024

  
Magnus Emilsson 8/14 2024  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Romeo Zogaj  
Av föreningen vald revisor