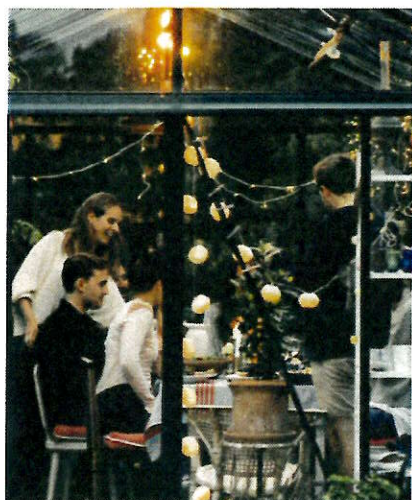




ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Österhed i Varberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.

ÅRSREDOVISNING**HSB Bostadsrättsförening Österhed i Varberg**

Org.nr 749600-0675

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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

föreningens 71:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024**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 ²
		28	st	2	rok	1 593	m ²
		5	st	3	Rok	374,5	m ²
		2	st	4	rok	163	m ²
						61	st
Lokaler Garage P-platser	Hyresrätt	9	st			325,5	m ²
	Hyresrätt	12	st				
	Hyresrätt	21	st				
					46	st	325,5
Totalt		107	st			3 062,5	m ²



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)
- 2023 Installation av IMD mätare

Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Bytt ut vindskivor vid tak på balkonger.
- Nya gångplattor på innergården.
- Nya trädgårdsmöbler uteplatser.
- Uppdatering av föreningens Låsschema.

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadgeenlig besiktning utfördes av styrelsen den 2024-06-13.

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

- Nyplantering rabatt 69 A-B.
- Byten av tak över balkongerna mellan huskropparna

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1,5% 2024-01-01 samt med 4,0% för lokalhyror. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2,0 % och lokalhyror med 4,0 % fr o m 2025-01-01.

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

Upplysning om förlust:

Föreningen har ett negativt resultat för 2024. Under året har räntekostnaderna varit högre vilket har påverkat resultatet. För att klara åtaganden som räntor, amorteringar samt underhåll av föreningen har föreningen höjt årsavgifterna samt lokalhyrorna. Utöver detta har föreningen ett positivt balanserat resultat.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, ESF
- Fastighetsförsäkring, LF
- Bredband/TV/Telefoni, Telia
- Lokalvård, Warbergs städ
- Energi2 elavtal
- Avtal IMD tecknat 2023-12-12 med EcoGuard
- HSB tilläggsavtal IMD

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 19 medlemmar. I början av året hade föreningen 56 st medlemmar. Under året har antalet medlemmar ökat med 1 st. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 57 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.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Erik Larsson, Marita Larsson, Susanne Persdotter (på grund av flytt).

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Erik Larsson, Ingemar Tillerås, Susanne Persdotter 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.

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 770	2 722	2 652	2 630	2 571
Res. efter finansiella poster, tkr	-274	11	94	-479	-421
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	886	864	851		
Skuldsättning kr/kvm	4 302	4 396	4 470		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 814	4 919	5 001		
Sparande per kvm	139	206	284		
Räntekänslighet, %	5,4	5,7	5,9		
Energikostnad per kvm	254	217	188		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	88	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	364 170	1 423 696	-10 944
Avsättning Underhåll 2024			207 000	-207 000	
Ianspråk årets underhåll 2024			-164 374	164 374	
Överföring till balanserat resultat				10 944	10 944
Årets resultat					-273 910
Belopp vid årets slut	80 550	0	406 796	1 392 014	-273 910

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 392 014
Årets resultat	<u>-273 910</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	1 118 105
Balanserad vinst	<u>1 118 105</u>
	1 118 105

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 406 796 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 770 395	2 721 833
Summa rörelsens intäkter		2 770 395	2 721 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 854 862	-1 667 457
Periodiskt underhåll		-164 374	-84 149
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 300	-34 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-89 219	-92 731
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-536 502	-536 502
Summa rörelsens kostnader		-2 682 257	-2 415 639
Rörelseresultat		88 138	306 194
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 373	23 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 421	-319 243
Summa finansiella poster		-362 048	-295 250
Resultat efter finansiella poster		-273 910	10 944
Årets resultat		-273 910	10 944
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-273 910	10 944
Reservering till fond för yttre underhåll		-207 000	-218 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		164 374	84 149
Resultat efter fondförändring		-316 536	-122 906

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 12	Not 6	13 190 109	13 696 855
Mark			43 452	43 452
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	203 024	232 780
			<u>13 436 585</u>	<u>13 973 087</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

13 437 085 13 973 587**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			35	1 313
Avräkningskonto HSB Göta			861 749	1 187 800
Övriga fordringar		Not 9	132 349	78 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	128 938	72 183
			<u>1 123 071</u>	<u>1 339 566</u>

Kortfristiga placeringar

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

Summa omsättningstillgångar

1 823 071 2 039 566**Summa tillgångar****15 260 156** **16 013 153**

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

80 550

80 550

Fond för yttre underhåll

406 796

364 170

487 346

444 720

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 392 014

1 423 696

Årets resultat

-273 910

10 944

1 118 105

1 434 640

Summa eget kapital

1 605 451

1 879 361

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

0

3 945 059

0

3 945 059

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

13 175 719

9 516 947

Leverantörsskulder

129 601

117 743

Skatteskulder

10 688

14 251

Fond för inre underhåll

3 132

3 132

Övriga skulder

Not 13

-1 730

-51 938

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

337 296

588 598

13 654 706

10 188 733

Summa skulder

13 654 706

14 133 792

Summa eget kapital och skulder**15 260 156****16 013 153**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-273 910	10 944
Avskrivningar	536 502	536 502
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	262 592	547 446
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-109 556	-10 064
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-192 800	244 463
Kassaflöde från löpande verksamhet	-39 763	781 845
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-210 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-210 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-286 287	-226 361
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-286 287	-226 361
Årets kassaflöde	-326 050	345 484
Likvida medel vid årets början *)	1 887 800	1 542 315
Likvida medel vid årets slut *)	1 561 749	1 887 800

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



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

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 anskaffningsvärden 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 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.



Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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	2 400 012	2 364 192
Hyror	325 955	315 824
Elintäkter	24 448	0
Övriga intäkter	19 980	41 817
	2 770 395	2 721 833
Not 2	Driftskostnader	
Fastighetsskötsel och lokalvård	452 770	438 867
Reparationer	47 501	36 992
El	139 131	86 330
Uppvärmning	441 952	402 778
Vatten	197 553	174 520
Sophämtning	70 899	67 392
Kabel-TV, internet	136 546	136 660
Övriga avgifter	41 448	40 735
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	116 140	113 639
Förvaltningsarvoden	153 510	123 342
Övriga driftskostnader	57 411	46 201
	1 854 862	1 667 457
Not 3	Övriga externa kostnader	
Extern revisor - BoRevision	13 500	11 000
Medlemsavgifter	23 800	23 800
	37 300	34 800



Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	57 280	57 280
Revisorsarvode	2 100	2 100
Löner och andra ersättningar	15 475	18 130
Sociala kostnader	14 364	15 221
	89 219	92 731
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	506 746	506 746
Inventarier	29 756	29 756
	536 502	536 502

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
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	-8 983 951	-8 477 205			
Årets avskrivningar	-506 746	-506 746			
Utgående avskrivningar	-9 490 697	-8 983 951			
Utgående bokfört värde	13 190 109	13 696 855			
Taxeringsvärde förTranan 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	297 560	87 560			
Årets investeringar	0	210 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	297 560	297 560			
Ingående avskrivningar	-64 780	-35 024			
Årets avskrivningar	-29 756	-29 756			
Utgående avskrivningar	-94 536	-64 780			
Bokfört värde	203 024	232 780			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	132 349	78 270			
	132 349	78 270			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 938	72 183			
	128 938	72 183			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2025-02-04	2025-05-04	3 mån	2,90%	700 000
					700 000

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	# 2852757620	1,45%	2025-03-25	2 154 743	2 154 743
Swedbank Hypotek	# 2852757646	2,85%	2025-04-28	2 116 941	2 116 941
Swedbank Hypotek	# 2852757687	3,02%	2025-02-28	2 110 644	2 110 644
Swedbank Hypotek	# 2859137131	2,99%	2025-03-27	4 923 084	4 923 084
Varbergs Sparbank	9656268563	1,29%	2025-07-31	1 870 307	1 870 307
				13 175 719	13 175 719
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld				13 175 719	9 516 947
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 776 000 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				15 257 000	15 257 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	330
Arbetsgivaravgifter				0	112
Mervärdesskatt				-5 903	-52 500
Övriga kortfristiga skulder				4 173	120
				-1 730	-51 938
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				20 277	39 051
Övriga upplupna kostnader				88 229	345 135
Förutbetalda hyror och avgifter				228 790	204 412
				337 296	588 598

Noter**2024-12-31****2023-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Varberg

Ingemar Tillerås

Jörgen Andreasson

Lars-Erik Larsson

Lennart Andersson

Marita Larsson

Susanne Persdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftRomeo Zogaj
Av föreningen vald revisorHelin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Österhed i Varberg för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Österhed i Varberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Romeo Zogaj
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-05 kl. 17:49:01



SUSANNE PERSDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 18:10:53



INGEMAR TILLERÅS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:33:16



MARITA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:13:53



JÖRGEN ANDREASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:10:52



LENNART ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:11:39



ROMEO ZOGAJ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:33:28



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:54:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-05 kl. 19:39:02



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:54:57



HSB - där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE OCH DAGORDNING TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF ÖSTERHED

HSB bostadsrättsförening Österhed kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: Onsdagen den 21 maj 2025 Kl.18:30

Plats: Platsen för stämman är i pannrummet (dörren jämte soprummet)

Östra Vägen 67

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande (bilaga 1)
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet (bilaga 1)
8. Val av minst två rösträknare (bilaga 1)
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman (bilaga 1)
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter (bilaga 1)
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant

20. Val av revisor/er och suppleant (bilaga 1)
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande (bilaga 1)
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Tag med din årsredovisning till stämman.

Välkommen!
Styrelsen

Valberedningens förslag till årsstämma 2025 Brf Österhed

Inför den kommande årsstämman för Brf Österhed presenterar valberedningen sitt förslag till val av styrelseledamöter, revisorer samt funktionärer.

Ordförande för årsstämman

Leif Möller föreslås som ordförande för stämman.

Styrelseledamöter

- **Martin Ekenvärn** – nyval, mandatperiod 2 år
- **Ingemar Tillerås** – kvarstår, 1 år kvar av mandatperiod
- **Jörgen Andersson** – kvarstår, 1 år kvar av mandatperiod
- **Lars-Erik Larsson** – omval, mandatperiod 2 år
- **Ulrika Gustavsson** – fyllnadsval, mandatperiod 1 år (ersätter Susanne Persdotter)

Förslag till styrelsens ordförande

Lars-Erik Larsson föreslås som styrelsens ordförande.

Revisorer

- **Ordinarie revisor:** Romeo Zogaj
- **Revisorssuppleant:** Anders Hägg

Justerare och rösträknare

- Ann-Marie Andersson
- Eva-Marie Gustavsson

Arvoden

Valberedningens förslag på arvoden:

- **Ordförande:** 13 000 kr/år
- **Sekreterare:** 7 000 kr/år
- **Ledamöter:** 4 750 kr/år
- **Revisor:** 2 100 kr/år
- **Valberedningen:** 2 100 kr/år

Dessutom utgår mötesarvode på 470 kr per tillfälle. Mötesarvode kan även utgå för deltagande vid byggmöte i samband med renovering. Ersättning till ledamot eller föreningsmedlemmar som utfört specifikt arbete på uppdrag av föreningen föreslås utgå med 250 kr/tim + semestersättning.

Valberedningen

- **Bernt Eliasson** – sammankallande
- Marita Larsson
- Carl-Johan Åsare

Valberedningen tackar för förtroendet och ser fram emot ett aktivt deltagande från medlemmarna vid årsstämman 2025.

Som ägare av bostadsrätt i föreningen är det viktigt att delta på föreningens årsstämma och bevaka dina och föreningens intressen.

Välkomna 21 maj kl 18:30, Varberg

2025-02-10

Valberedningen Brf Österhed

Bernt Eliasson, Carl-Johan Åsare, Tilda Göst

