



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Östergård i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Östergård i Halmstad

Org nr 749200–3723

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01–2024-12-31

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 Halmstad.

Föreningens fastigheter Hertiginnan 1, 2, 3, 4 och 5 i Halmstad bebyggdes åren 1965–1967. Dessa innehas med äganderätt.

På fastigheterna finns 9 st bostadshus med 24 uppgångar med adresserna:

Österängsgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46 och 48.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	45	st	1	rok	2196,0	m ²
	135	st	2	rok	8347,5	m ²
	155	st	3	rok	12624,5	m ²
	45	st	4	rok	4667,5	m ²
	10	st	5	rok	1295,0	m ²
	390	st			29130,5	m ²
Lokaler	27	st			72,0	m ²
Garage	158	st			2880,0	m ²
P-platser	244	st				
Totalt	706	st			32082,5	m ²

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2014, byte till säkerhetsdörrar
- 2015, byte av 2 hiss
- 2016, byte av 4 hiss
- 2017, byte av 1 hiss
- 2017, rörinfodring av hus A
- 2017, omläggning av tak, 5 st

- 2018, omläggning av 4 tak – samtliga tak omlagda
- 2018, byte av 3 hissar
- 2018, rörinfodring av hus B och C
- 2019, rörinfodring av hus D och E
- 2019, byte av 3 hissar
- 2020, rörinfodring av hus F, G och H
- 2020, omläggning av 3 tvättstugetak
- 2021, rörinfodring av hus I
- 2021, byte av föreningens entrépartier i ek
- 2021, installation av nytt passage- och porttelefonisystem
- 2022 Konvertering till 3FAS ÖG 2,4,6,8,10
- 2022 Ny lekutrustning Gård 3
- 2022 Balkongutbyggnad Gård 3
- 2023 Konvertering till 3FAS ÖG 12,14,16,18,20,22,24
- 2023 Balkongutbyggnad Gård 1,2
- 2023 Målning av fasader på innergårdarna Gård 1,2,3
- 2023 Omläggning av tak och plåt på mellangången

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Underhåll som genomförts under år har varit Konvertering till 3FAS ÖG 26-48

Stadgeenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under de närmaste åren kommer stam- och elledningar att renoveras.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 15% fr.o.m. 2024-01-01 och sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2,8% fr.o.m. 2025-01-01.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 783 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 183 625 000 kr. Under året har 590 000kr har amorterats.

Förklaring av förlust

Föreningen gör ett minusresultat främst på grund av ökade räntekostnader. Övriga kostnader har inte ökat nämnvärt sedan föregående år och underhållet har under 2024 varit lägre jämfört med året innan. Fortsatt arbete framåt mot ett plusresultat görs delvis genom höjningar av avgiften, samt att lånen binds på olika bindningstider för att föreningens ekonomi inte ska bli lika känslig vid eventuella räntehöjningar. Kassaflödet har under året varit positivt och sparandegraden har ökat sedan föregående år.

Väsentliga avtal:

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 2024-06-11. På stämman deltog 51 medlemmar som representerade 42 lägenheter.

Föreningen hade vid årets början 528 medlemmar och under året har en medlem tillkommit så vid årets slut uppgår medlemsantalet till 535 stycken. 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.

HSB Normalstadgar 2023 registrerades hos Bolagsverket 2024-09-07.

Under året har 31 lägenhetsöverlåtelser skett (föreg. år 21 stycken).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Ellinor Andersson Aghedo	ordförande
Håkan Skog	vice ordförande
Andrea Nagy	sekreterare
Karl-Fredrik Lundvall	ledamot
Alexander Ossa	ledamot
Daniel Ayre	ledamot
Peter Nylander	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Skog, Andrea Nagy och Karl-Fredrik Lundvall.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i föreningen av ledamöterna.

Förvaltare har varit Mikael Winberg.

Fastighetsskötare har varit Göran Karlsson, Göran Tullgren, Göran Blom och Ingmar Engström.

Revisor har varit Milomir Savic med Sonja Sjögren som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter vid distriktsstämman har varit Håkan Skog och Ellinor Andersson Aghedo.

Valberedning har varit Ing-Marie Bundensen (ordf.) samt Ana Kolenda och Naim Cakocci.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	26 215	22 811	19 201	18 930	19 029
Res. efter finansiella poster, tkr	-2074	-5 980	-2 027	-1 343	-217
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	783	744	*	*	*
Skuldsättning per kvm	5724	6308	*	*	*
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6304	6324	*	*	*
Sparande per kvm	84	8	*	*	*
Räntekänslighet	8,1	9,3	*	*	*
Energikostnad per kvm	222	222	*	*	*
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	87	*	*	*

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 597 990	0	7 817 536	9 651	-5 979 563
Avsättning yttre fond enl plan			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråkt. från yttre fond			-619 339	619 339	
Överföring från balans. resultat				-5 979 563	5 979 563
Årets resultat					-2 074 073
Belopp vid årets slut	3 597 990	0	8 198 197	-6 350 573	-2 074 073

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-6 350 573
Årets resultat	<u>-2 074 073</u>
	-8 424 646

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-8 424 646
---------------------	------------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 8 198 197 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	26 214 506	22 811 451
Summa rörelsens intäkter		26 214 506	22 811 451
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-13 191 051	-13 432 931
Periodiskt underhåll		-619 339	-2 071 206
Övriga externa kostnader	Not 3	-153 000	-152 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-3 350 888	-3 225 204
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-4 152 432	-4 154 223
Summa rörelsens kostnader		-21 466 710	-23 036 063
Rörelseresultat		4 747 796	-224 612
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 463	26 647
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 844 332	-5 781 598
Summa finansiella poster		-6 821 869	-5 754 951
Resultat efter finansiella poster		-2 074 073	-5 979 563
Årets resultat		-2 074 073	-5 979 563
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-2 074 073	-5 979 563
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 000 000	-1 035 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		619 339	2 071 206
Resultat efter fondförändring		-2 454 734	-4 943 358

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31	
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 9	Not 6	136 171 583	139 501 574
Mark			54 453 900	54 453 900
			190 625 483	193 955 474
Summa anläggningstillgångar			190 625 483	193 955 474
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			14 460	20 249
Avräkningskonto HSB Göta			2 081 156	1 672 602
Övriga fordringar		Not 7	19 194	53 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 8	633 575	476 006
			2 748 385	2 221 865
Summa omsättningstillgångar			2 748 385	2 221 865
Summa tillgångar			193 373 868	196 177 339

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 597 990	3 597 990
Fond för yttre underhåll		8 198 197	7 817 535
		<u>11 796 187</u>	<u>11 415 525</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 350 573	9 652
Årets resultat		-2 074 073	-5 979 563
		<u>-8 424 645</u>	<u>-5 969 912</u>
Summa eget kapital		<u>3 371 541</u>	<u>5 445 614</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	160 080 000	63 565 000
		<u>160 080 000</u>	<u>63 565 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	23 545 000	120 650 000
Leverantörsskulder		1 213 366	1 315 431
Skatteskulder		52 344	42 560
Fond för inre underhåll		454 422	503 371
Övriga skulder	Not 10	819 474	789 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	3 837 720	3 865 527
		<u>29 922 326</u>	<u>127 166 725</u>
Summa skulder		<u>190 002 326</u>	<u>190 731 725</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>193 373 868</u>	<u>196 177 339</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 074 073	-5 979 563
Avskrivningar	4 152 432	4 154 223
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 078 360	-1 825 340
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-117 965	-27 042
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-139 399	888 893
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 820 995	-963 489
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-822 441	-32 633 904
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-822 441	-32 633 904
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-590 000	27 860 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-590 000	27 860 000
Årets kassaflöde	408 554	-5 737 393
Likvida medel vid årets början *)	1 672 602	7 409 994
Likvida medel vid årets slut *)	2 081 156	1 672 602

*) 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 BFNAR 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	1,4
Ombyggnader	2,8

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	22 799 840
	Hyrer	3 033 685
	Övriga intäkter	480 108
	Bruttoomsättning	26 313 633
	Hysesbortfall	-99 127
	26 214 506	22 811 451
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 452 661
	Reparationer	1 155 111
	El	728 457
	Uppvärmning	5 594 663
	Vatten	796 789
	Sophämtning	945 785
	Kabel-TV, internet	315 596
	Övriga avgifter	345 358
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	703 140
	Förvaltningsarvoden	516 279
	Övriga driftskostnader	637 212
	13 191 051	13 432 931
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	30 500
	Medlemsavgifter	122 500
	153 000	152 500

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Noter			
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
	Män	5	5
	Kvinnor	0	0
		<u>5</u>	<u>5</u>
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	124 600	106 800
	Revisorsarvode	10 000	10 000
	Löner och andra ersättningar	1 800	526
	Sociala kostnader	<u>57 573</u>	<u>60 722</u>
		193 973	178 048
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	2 009 374	1 915 501
	Sociala kostnader	598 121	649 618
	Uttagsskatt	481 862	450 274
	Pensionskostnader och förpliktelser	55 976	0
	Övriga personalkostnader	<u>11 582</u>	<u>31 763</u>
		3 156 914	3 047 156
	Totalt	<u>3 350 888</u>	<u>3 225 204</u>
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	4 152 432	4 118 276
	Inventarier	<u>0</u>	<u>35 947</u>
		4 152 432	4 154 223

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965-1967	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	170 018 654	88 643 632
Årets investeringar	822 441	81 375 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 841 095	170 018 654
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 517 080	-26 398 804
Årets avskrivningar	-4 152 432	-4 118 276
Utgående avskrivningar	-34 669 512	-30 517 080
Utgående bokfört värde	136 171 583	139 501 574
Taxeringsvärde för Hertiginnan 1-5		
Byggnad - bostäder	274 000 000	274 000 000
Byggnad - lokaler	2 974 000	2 974 000
	276 974 000	276 974 000
Mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
Mark - lokaler	3 800 000	3 800 000
	102 800 000	102 800 000
Taxeringsvärde totalt	379 774 000	379 774 000
Not 7 Övriga fordringar		
Skattekonto	19 194	53 009
	19 194	53 009
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	633 575	476 006
	633 575	476 006

Noter		2024-12-31	2023-12-31			
Not 9	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	Stadshypotek AB	387202	0,87%	2025-12-01	5 000 000	5 000 000
	Stadshypotek AB	407537	0,99%	2025-03-30	5 000 000	5 000 000
	Stadshypotek AB	456366	1,39%	2026-10-30	18 000 000	0
	Stadshypotek AB	507277	2,72%	2027-04-30	8 850 000	0
	Stadshypotek AB	541226	4,13%	2027-09-30	16 715 000	0
	Stadshypotek AB	627123	4,60%	2026-09-30	9 705 000	590 000
	Stadshypotek AB	658457	3,81%	2028-01-30	5 000 000	0
	Stadshypotek AB	667567	3,75%	2027-03-01	22 352 500	0
	Stadshypotek AB	739310	2,91%	2026-10-30	21 162 500	0
	Stadshypotek AB	747369	2,78%	2028-12-01	15 885 000	0
	Stadshypotek AB	747370	2,86%	2029-12-01	21 500 000	0
	Stadshypotek AB	747372	2,86%	2028-12-01	21 500 000	0
	Stadshypotek AB	747376	2,87%	2025-12-01	12 955 000	12 955 000
					183 625 000	23 545 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					160 080 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					180 675 000
	Kortfristig del av långfristig skuld					23 545 000
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 590 000 kr.					120 650 000
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet					184 362 500
					175 338 200	
Not 10	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt					83 472
	Arbetsgivaravgifter					86 206
	Mervärdesskatt					83 087
	Övriga kortfristiga skulder					618 164
						548 687
						34 751
						74 155
						819 474
						789 836
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader					412 520
	Övriga upplupna kostnader					627 788
	Förutbetalda hyror och avgifter					1 375 980
						1 105 928
						2 049 220
						2 131 811
						3 837 720
						3 865 527

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

Ellinor Andersson Aghedo
Håkan Skog
Andrea Nagy
Karl-Fredrik Lundvall
Alexander Ossa
Daniel Ayre
Peter Nylander

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

Milomir Savic
Av föreningen vald revisor

Helin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östergård i Halmstad, org.nr. 749200–3723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östergård i Halmstad 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. Revisorerans 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Östergård i Halmstad 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

Milomir Savic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Östergård i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELLINOR ANDERSSON AGHEDO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:57:50



HÅKAN SKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 19:31:08



DANIEL AYRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 21:15:57



ALEXANDER OSSA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 21:36:04



KARL-FREDRIK LUNDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:54:36



ANDREA NAGY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:12:28



PETER NYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 21:21:35



MILOMIR SAVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:10:42



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 10:11:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Östergård i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MILOMIR SAVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:12:37



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 10:11:44



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 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.