



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Östergård i Halmstad

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Östergård i Halmstad

Org nr 749200-3723

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01—2023-12-31**

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 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 <sup>2</sup>
	135 st	2 rok	8347,5 m <sup>2</sup>
	155 st	3 rok	12624,5 m <sup>2</sup>
	45 st	4 rok	4667,5 m <sup>2</sup>
	10 st	5 rok	1295,0 m <sup>2</sup>
	390 st		29130,5 m <sup>2</sup>
Lokaler	27 st		72,0 m <sup>2</sup>
Garage	158 st		
P-platser	244 st		
☐Totalt	706 st		29202,5 m <sup>2</sup>

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, rörfodring av hus A
- 2017, omläggning av tak, 5 st
- 2018, omläggning av 4 tak – samtliga tak omlagda
- 2018, byte av 3 hiss

- 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 12,14,16,18,20,22,24.

Balkongutbyggnad Gård 1,2.

Målning av fasader på innergårdarna Gård 1,2,3.

Omläggning av tak och plåt på mellangången.

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

#### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes 8% fr.o.m. 2023-01-01 och sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna fr.o.m. 2024-01-01 med 15 %.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 744 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 184 215 000 kr. Under året har 590 000kr har amorterats. Föreningen har under 2023 tagit 27 860 000 kr i nya lån för att finansiera renovering av balkongerna.

#### Förklaring av förlust

Föreningen gör ett minusresultat på grund av ökade driftskostnader, underhålls och mycket ökade räntekostnader. För att åtgärda detta och i framtiden redovisa ett plusresultat gör föreningen höjningar av avgiften och lån ska bindas om på olika bindningstider.

#### Väsentliga avtal:

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

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 2023-06-14. På stämman deltog 55 medlemmar som representerade 43 lägenheter.

Föreningen hade vid årets början 527 medlemmar och under året har en medlem tillkommit så vid årets slut uppgår medlemsantalet till 528 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. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Under året har 21 lägenhetsöverlåtelser skett (föreg. år 48 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 Ellinor Andersson Aghedo, Alexander Ossa, Daniel Ayre.

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 inte funnits under 2023

Styrelsen fick i uppdrag av stämman att om möjligt utse två representanter till valberedningen.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	22 811	19 201	18 930	19 029	18 303
Res. efter finansiella poster, tkr	-5 980	-2 027	-1 343	-217	737
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	744	*	*	*	*
Skuldsättning per kvm	6308	*	*	*	*
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6324	*	*	*	*
Sparande per kvm	8	*	*	*	*
Räntekänslighet	9,3	*	*	*	*
Energikostnad per kvm	222	*	*	*	*
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	*	*	*	*

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 597 990	0	8 853 741	1 000 233	-2 026 786
Avsättning yttre fond enl plan -23			1 035 000	-1 035 000	
Ianspråkt. från yttre fond -23			-2 071 206	2 071 206	
Överföring från balans. resultat				-2 026 786	2 026 786
Årets resultat					-5 979 563
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 597 990</b>	<b>0</b>	<b>7 817 535</b>	<b>9 652</b>	<b>-5 979 563</b>

**Resultatdisposition**

Föreningstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	9 652
Årets resultat	<u>-5 979 563</u>
	-5 969 912

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-5 969 912
---------------------	------------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 817 535 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	22 811 451	19 200 661
Summa rörelsens intäkter		22 811 451	19 200 661
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-13 432 931	-11 963 909
Periodiskt underhåll		-2 071 206	-1 999 983
Övriga externa kostnader	Not 3	-152 500	-150 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-3 225 204	-2 979 990
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-4 154 223	-2 080 987
Summa rörelsens kostnader		-23 036 063	-19 174 869
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-224 612</b>	<b>25 792</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 647	8 006
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 781 598	-2 060 584
Summa finansiella poster		-5 754 951	-2 052 578
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 979 563</b>	<b>-2 026 786</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 979 563</b>	<b>-2 026 786</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-5 979 563	-2 026 786
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 035 000	-1 100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		2 071 206	1 999 983
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-4 943 358</b>	<b>-1 126 803</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	139 501 574	62 244 828
Mark		54 453 900	54 453 900
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	0	35 947
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	48 741 118
		<u>193 955 474</u>	<u>165 475 793</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>193 955 474</u>	<u>165 475 793</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		20 249	17 129
Avräkningskonto HSB Göta		1 672 602	7 409 994
Övriga fordringar	Not 9	53 009	34 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	476 006	470 997
		<u>2 221 865</u>	<u>7 932 216</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		<u>2 221 865</u>	<u>7 932 216</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>196 177 339</u></b>	<b><u>173 408 009</u></b>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 597 990	3 597 990
Fond för yttre underhåll		7 817 535	8 853 741
		<u>11 415 525</u>	<u>12 451 731</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 652	1 000 232
Årets resultat		-5 979 563	-2 026 786
		<u>-5 969 912</u>	<u>-1 026 554</u>
Summa eget kapital		<u>5 445 614</u>	<u>11 425 177</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	63 565 000	71 515 000
		<u>63 565 000</u>	<u>71 515 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	120 650 000	84 840 000
Leverantörsskulder		1 315 431	989 255
Skatteskulder		42 560	46 064
Fond för inre underhåll		503 371	546 567
Övriga skulder	Not 12	789 836	589 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	3 865 527	3 456 132
		<u>127 166 725</u>	<u>90 467 832</u>
Summa skulder		<u>190 731 725</u>	<u>161 982 832</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>196 177 339</u></b>	<b><u>173 408 009</u></b>



<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	-5 979 563	-2 026 786
Avskrivningar	4 154 223	2 080 987
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-1 825 340	54 201
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 042	-70 536
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	888 893	-316 852
Kassaflöde från löpande verksamhet	-963 489	-333 186
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-32 633 904	-48 441 118
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-32 633 904	-48 441 118
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	27 860 000	52 410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	27 860 000	52 410 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 737 393</b>	<b>3 635 696</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>7 409 994</b>	<b>3 774 299</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>1 672 602</b>	<b>7 409 994</b>

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

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

### 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	1,2
Ombyggnader	2,5-7,0

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.

#### 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
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.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
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.		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	19 824 240	18 355 881
	2 512 902	504 411
	258 984	0
	286 304	340 369
	<b>22 882 430</b>	<b>19 200 661</b>
	-70 979	0
	<b>22 811 451</b>	<b>19 200 661</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	1 311 368	1 009 439
	1 972 792	1 246 777
	836 725	1 190 564
	5 150 402	4 756 111
	482 084	504 375
	890 929	870 853
	315 596	315 596
	339 422	269 248
	687 150	659 590
	502 035	484 233
	944 427	657 124
	<b>13 432 931</b>	<b>11 963 909</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	30 000	27 500
	122 500	122 500
	<b>152 500</b>	<b>150 000</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	5	5
Kvinnor	0	0
	5	5
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	106 800	96 600
Revisorsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar	526	6 248
Sociala kostnader	60 722	65 532
	178 048	178 380
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	1 915 501	1 787 027
Sociala kostnader	649 618	627 245
Uttagsskatt	450 274	368 133
Övriga personalkostnader	31 763	19 203
	3 047 156	2 801 609
<b>Totalt</b>	<b>3 225 204</b>	<b>2 979 990</b>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	4 118 276	2 044 999
Inventarier	35 947	35 988
	<b>4 154 223</b>	<b>2 080 987</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965-1967	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	88 643 632	88 643 632
Årets investeringar	81 375 022	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 018 654	88 643 632
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 398 804	-24 353 805
Årets avskrivningar	-4 118 276	-2 044 999
Utgående avskrivningar	-30 517 080	-26 398 804
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>139 501 574</b>	<b>62 244 828</b>
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
<b>Not 7 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 445 947	1 445 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 445 947	1 445 947
Ingående avskrivningar	-1 410 000	-1 374 012
Årets avskrivningar	-35 947	-35 988
Utgående avskrivningar	-1 445 947	-1 410 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>35 947</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	48 741 118	300 000
Årets investering	32 633 904	48 441 118
Omfört till byggnad	-81 375 022	0
Utgående anskaffningsvärde	0	48 741 118
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	53 009	34 096
	53 009	34 096
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	476 006	470 997
	476 006	470 997

## Noter

2023-12-31

2022-12-31

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	387202	0,87%	2025-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	407537	0,99%	2025-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	449897	0,94%	2024-09-30	2 955 000	2 955 000
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	554596	3,95%	2024-12-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	582054	4,41%	2024-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	595117	4,80%	2024-02-29	21 500 000	21 500 000
Stadshypotek AB	612548	4,85%	2024-02-16	3 310 000	3 310 000
Stadshypotek AB	612553	4,85%	2024-03-01	21 500 000	21 500 000
Stadshypotek AB	612555	4,85%	2024-01-02	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	627123	4,60%	2026-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	643130	4,85%	2024-03-01	15 885 000	15 885 000
Stadshypotek AB	643132	4,85%	2024-04-02	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	643135	4,85%	2024-03-15	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek AB	643135	4,85%	2024-03-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	321213	1,19%	2024-10-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	600584	4,85%	2024-03-18	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	891099	4,80%	2024-02-12	11 000 000	11 000 000
				184 215 000	120 650 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>63 565 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					181 265 000
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>120 650 000</b>	<b>84 840 000</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 590 000kr					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				175 338 200	156 495 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	86 206	46 438
Arbetsgivaravgifter	80 788	39 090
Mervärdesskatt	548 687	432 782
Övriga kortfristiga skulder	74 155	71 504
	<b>789 836</b>	<b>589 814</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	627 788	311 326
Övriga upplupna kostnader	1 105 928	1 415 441
Förutbetalda hyror och avgifter	2 131 811	1 729 365
	<b>3 865 527</b>	<b>3 456 132</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Halmstad

.....  
Alexander Ossa

.....  
Andrea Nagy

.....  
Daniel Ayre

.....  
Ellinor Andersson Aghedo

.....  
Håkan Skog

.....  
Karl-Fredrik Lundvall

.....  
Peter Nylander

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

.....  
Milomis Savic  
Av föreningen vald revisor

.....  
Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Östergård i Halmstad för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Östergård i Halmstad för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Milomis Savic  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-22 kl. 10:25:24



**HÅKAN SKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:07:42



**DANIEL AYRE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 21:26:15



**ALEXANDER OSSA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:48:29



**KARL-FREDRIK LUNDVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:54:07



**ANDREA NAGY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:48:42



**PETER NYLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:32:25



**MILOMIR SAVIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:42:39



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 14:02:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-23 kl. 12:41:32



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 14:02:27

