



ÅRSREDOVISNING 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTRONET I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-0901



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnader för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar och dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader. Exempel på andra anläggningstillgångar är bostadslånepost men denna betraktas, jämfört med byggnad och mark, som en immateriell tillgång.



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ostronet i Skövde

Org nr 766600-0901

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd 2009-06-25.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 har skett 2008-12-10 och har utförts igen under 2014.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Skaraborg nr 6006546*06.

Föreningens fastighet Ostronet 12-16 är belägen på adresserna Gransikagatan 4, 6, 8, 10 och Sveagatan 8 samt Lars Olofs gata 1, 3, 9 Husen färdigställdes år 1969 till en sammanlagd produktionskostnad av 13 203 000 kronor. Den totala bostadsytan uppgår till 12 002 kvm.

Föreningen har en egen hemsida på Internet, adressen är: <http://ostronet.minbostad.net>. Föreningen har även e-postadress; ostronet@comhem.se.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	6
2	74
3	72
4	15
Totalt	167

I föreningen finns även 5 st rörelselokaler, 50 st förrådslokaler och 128 st garageplatser varav 28 med motorvärmaruttag. Antalet parkeringsplatser på fastigheterna är 24 st, samtliga under tak. Utöver detta finns ett antal gästparkeringar samt några korttidsparkeringar. *h*



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Samtliga fönster och balkongdörrar har garantibesiktigats den 13 juni av Ulf Evertson Byggkonsult AB Lidköping. Anmärkningar har åtgärdats av entreprenören Dalkarlarna Borlänge.
- Betongskador på källartrappor utomhus har lagats och entréerna har murfogats.
- Radonmätningarna har fortsatt och nu är alla lägenheter – utom en – godkända och alla affärslokaler är också godkända.
- Golvbrunnar har besiktigats av KJ Golv, numera R-Golv Skaraborg, och en del boende har genomfört renoveringar av sina badrum
- Föreningsexpeditionen har renoverats och under 2019 väntas föreningslokalen få en uppfräschning.
- Samtliga tvättstugor har genomgått en större rengöring.

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-05-21. Vid besiktningen konstaterades att fastigheterna är i gott skick.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats 2018-02-27.

En brandskyddskontroll med besiktning av brandsläckare gjordes 2018-08-27.

Balkongerna har besiktigats av Stockholms Betongkonsult. Rapporten visar skador på balkongerna som måste åtgärdas. En balkonggrupp har bildats med styrelsen, boende och fastighetsskötaren. En projektledare har anlitats av HSB Nordvästra Götaland.

Stamrenovering (relining) gjordes senast 2006 av Proline. Nästa stamrenovering planeras till 2046.

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) ska nästa gång göras 2020 för affärslokaler och 2020 för lägenheter. Innan dess ska några lägenheter åtgärda sin ventilation.

Styrelsen bedömer att vi har små skulder i förhållande till vår storlek och att vår ekonomi beräknas vara fortsatt stark under kommande år.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att årsavgifterna ska ligga oförändrade under 2019. Den genomsnittliga årsavgiften är på 513 kr/kvm inkl. värme, hushållsel och vatten.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 000 000 kr.



Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland med Energiavtal (5 år).
- Dannebacken (CL städ) avseende trapphusstädning.
- Brandsläckare Cupola.
- Assa Abloy Entrance Systems Sweden AB avseende garageportar
- Nordic Green Energy AB avseende fastighetsel.
- Gruppavtal Comhem (bredband, tv och telefoni) 4 år.
- Gruppavtal Bostadsrättsförsäkring Länsförsäkringar Skaraborg.
- Bankförbindelse: Swedbank.
- Underhållsavtal tvättstugor (3 år): Glaj AB Skövde.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 204 medlemmar (föregående år 206) varav 203 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 16 st bostadsrätter överlåtits varav två genom arv.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 23 april 2018. På stämman deltog 43 personer.

Styrelsen samt suppleanter

Kjell Claeson	ordförande
Peter Andersson	vice ordförande
Anette Johansson	sekreterare
Robert Lazic	ledamot
Roland Sköld	ledamot
Conny Uvegård	ledamot
Anna-Maria Johansson	ledamot
Kerstin Carlman	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Kjell Claeson, Anette Johansson, Robert Lazic, Anna-Maria Johansson. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kjell Claeson, Robert Lazic, Peter Andersson och Anna Friberg, två i förening.

Vicevärd och anställd

Under året har föreningen på heltid haft Robin Lind anställd som vicevärd och fastighetsskötare.

Revisor

Revisor har varit Gunnar EK med Ann-Britt Wallgren som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

**Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Kjell Claeson med Peter Andersson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Rune Bergsten, (ordförande) Margareta Ljungström och Nils Enskog.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har Roland Sköld varit och brandskyddsansvarig har Conny Uvegård varit.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har Robert Lazic varit.

Styrelsen har ordet

Ett större målningsarbete planeras under 2019 på övre garaget, där limträbalkarna ska få ny täckfärg. Samtidigt ska räckena till källartrapporna utomhus målas. Falköpings Måleri anlitas för arbetet.

Sortering av matavfall infördes i slutet av 2018, och kan förhoppningsvis spara pengar åt föreningen.

Likviditeten är vid årsskiftet på en betryggande nivå. De kommande åren ser positiva ut vad gäller möjligheten att hålla månadsavgiften på en jämn nivå så vi klarar vårt framtida underhållsbehov.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	7 302	7 127	7089	7 091	6738
Resultat efter finansiella poster tkr	1 990	764	-1 876	1 234	1 198
Soliditet %	68	60	57	67	59
Avgifts- och hyresbortfall %	0,2	0,1	0,1	0	0
Bankskuld tkr	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Räntekostnader kr/m2	2,3	1,7	1,7	2,6	4,2
Drifts-/personalkostnader kr/m2	355	355	374	392	359
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	513	501	501	501	501
Fond för yttre underhåll tkr	3 503	1 973	1 799	4 111	3 410
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	167	142	132	105	80

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 022 100	0	1 972 782	1 769 727	764 145
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	764 145
Reservering till yttre fond			2 000 000	-2 000 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-470 096	470 096	
Årets resultat					1 990 023
Belopp vid årets slut	1 022 100	0	3 502 686	1 003 968	1 990 023

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 533 872
Årets resultat	1 990 023
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 2 000 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	470 096
Summa till stämmans förfogande	2 993 992

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 993 992
-------------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår underhållsfonden till	3 502 686
--	-----------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 990 023
----------------	-----------

Avsättning till underhållsfond	- 2 000 000
--------------------------------	-------------

Disposition underhållsfond	<u>470 096</u>
----------------------------	----------------

Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 1 529 904
---	-------------

Resultat efter fondförändring	460 119
--------------------------------------	----------------

h



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Ostronet i Skövde

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	7 301 546	7 127 124
Summa intäkter		7 301 546	7 127 124
Driftskostnader	Not 2	-3 536 967	-3 521 953
Underhållskostnader	Not 3	-470 097	-1 526 898
Personalkostnader	Not 4	-718 960	-734 999
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-559 782	-559 782
Summa rörelsekostnader		-5 285 805	-6 343 632
Rörelseresultat		2 015 741	783 492
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 084	1 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-27 802	-21 141
Summa finansiella poster		-25 718	-19 347
Årets resultat		1 990 023	764 145



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

HSB Brf Ostronet i Skövde

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 4 892 351 5 434 633

Inventarier

Not 9 35 000 52 500

4 927 351 5 487 133

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

4 927 851 5 487 633

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 11 3 791 7 373

Övriga fordringar

Not 12 5 833 379 3 330 937

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

211 131 226 924

6 048 301 3 565 234

Kassa och bank

21 712 25 290

Summa omsättningstillgångar

6 070 013 3 590 525

Summa tillgångar

10 997 865 9 078 158 ⁴

**HSB Brf Ostronet i Skövde**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 022 100	1 022 100
Fond för yttre underhåll	<u>3 502 686</u>	<u>1 972 782</u>
	4 524 786	2 994 882
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 003 968	1 769 727
Årets resultat	<u>1 990 023</u>	<u>764 145</u>
	2 993 991	2 533 872
Summa eget kapital	<u>7 518 777</u>	<u>5 528 754</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 2 000 000	2 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	338 237	336 153
Skatteskulder	15 496	31 170
Övriga skulder	Not 15 361 596	378 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>763 759</u>	<u>803 386</u>
	1 479 087	1 549 404
Summa skulder	<u>3 479 087</u>	<u>3 549 404</u>
Summa Eget kapital och skulder	10 997 865	9 078 158



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ostronet i Skövde

NOTER

Redovisningsprinciper

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 1 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för säkerhetsdörrar har bedömts vara 35 år och för sophus 22 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

1



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

HSB Brf Ostronet i Skövde

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 157 728	6 007 524
	Hyror	702 777	697 086
	Bortfall hyror	-16 665	-7 911
	Elintäkter	17 392	9 952
	Övriga intäkter	440 314	420 473
		7 301 546	7 127 124
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	372 505	355 745
	Tv/datakostnader	394 698	392 653
	Reparationer	178 812	163 087
	El	624 231	667 157
	Uppvärmning	730 542	762 545
	Vatten	216 722	210 409
	Sophämtning	129 222	149 827
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	300 059	296 385
	Medlemsavgifter	73 858	71 565
	Försäkringar	105 351	104 307
	Förvaltningsarvoden	257 132	259 970
	Övriga driftskostnader	153 835	88 304
		3 536 967	3 521 953
Not 3	Underhållskostnader		
	Underhåll övrigt	470 097	1 526 898
		470 097	1 526 898
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	118 272	109 420
	Revisorsarvode	11 048	5 980
	Löner och andra ersättningar	46 943	34 102
	Sociala kostnader	35 145	34 212
		211 408	183 714
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	309 735	335 884
	Sociala kostnader	97 319	105 535
	Uttagsskatt	86 101	89 474
	Pensionskostnader och förpliktelser	14 396	20 393
		507 551	551 286
		718 960	734 999
	Medelantalet anställda	1	1
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	454 251	454 251
	Ombyggnader	88 031	88 031
	Inventarier	17 500	17 500
		559 782	559 782
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 084	1 778
	Ränteintäkter skattekonto	0	16
		2 084	1 794
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	27 780	21 141
	Räntekostnader skattekonto	22	0
		27 802	21 141

**HSB Brf Ostronet i Skövde**

Noter				2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)				
Byggnaderna är helt avskrivna år				2019	
Värdeår enligt taxeringsbeslut				1969	
	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	11 328 976	-10 420 478	-454 251	1969-2019	454 247
Mark	1 874 024				1 874 024
Ombyggnationer	3 945 372	-1 918 355	-59 618	2011-2051	1 967 399
Sophus	710 333	-85 239	-28 413	2015-2039	596 681
	<u>17 858 705</u>	<u>-12 424 072</u>	<u>-542 282</u>		<u>4 892 351</u>
<u>Accumulerade anskaffningsvärden</u>					
Anskaffningsvärde byggnader				15 984 681	15 984 681
Anskaffningsvärde mark				1 874 024	1 874 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				<u>17 858 705</u>	<u>17 858 705</u>
<u>Accumulerade avskrivningar enligt plan</u>					
Ingående ackumulerade avskrivningar				-12 424 072	-11 881 790
Årets avskrivningar				-542 282	-542 282
Utgående ackumulerade avskrivningar				<u>-12 966 354</u>	<u>-12 424 072</u>
Bokfört värde				4 892 351	5 434 633
Taxeringsvärde för Ostronet 12-16					
Byggnad - bostäder				76 000 000	76 000 000
Byggnad - lokaler				3 612 000	3 612 000
				<u>79 612 000</u>	<u>79 612 000</u>
Mark - bostäder				28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler				4 066 000	4 066 000
				<u>32 066 000</u>	<u>32 066 000</u>
Taxeringsvärde totalt				111 678 000	111 678 000
Not 9 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde				883 934	883 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				<u>883 934</u>	<u>883 934</u>
Ingående avskrivningar				-831 434	-813 934
Årets avskrivningar				-17 500	-17 500
Utgående avskrivningar				<u>-848 934</u>	<u>-831 434</u>
Bokfört värde				35 000	52 500
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.				500	500
Not 11 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar				480	6 044
Övriga kundfordringar				3 311	1 329
				<u>3 791</u>	<u>7 373</u>
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland				5 794 602	3 292 138
Skattekonto				38 777	38 799
				<u>5 833 379</u>	<u>3 330 937</u>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

HSB Brf Ostronet i Skövde

Noter **2018-12-31** **2017-12-31**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 022 100	0	1 972 782	1 769 727	764 145
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	764 145	-764 145
Reservering till yttre fond			2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-470 096	470 096	
Årets resultat					1 990 023
Belopp vid årets slut	1 022 100	0	3 502 686	1 003 968	1 990 023

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2857026005	1,38%	2020-11-25	2 000 000	0
				2 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 000 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 000 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning 5 955 000 5 955 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	8 953	6 413
Arbetsgivaravgifter	9 037	7 655
Mervärdesskatt	86 101	89 474
Inre fond	257 505	275 153
	361 596	378 695

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	539 516	564 696
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	224 243	238 690
	763 759	803 386

Skövde 27/2 2019

Anette Johansson

Anna-Maria Johansson

Conny Uvegård

Kerstin Carlman

Kjell Claeson

Roland Sköld

Peter Andersson

Robert Lazic

Vår revisionsberättelse har 4/3 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Gunnar Ek
Av föreningen vald revisor

Claes Rundquist
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ostronet i Skövde, org.nr. 766600-0901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ostronet i Skövde för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisornas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Ostronet i Skövde för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

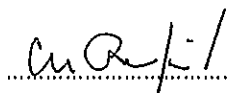
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

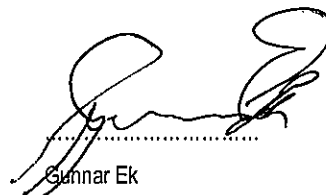
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 4/3 2019



Claes Rundquist

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gunnar Ek

Av föreningen vald revisor

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KORTFRISTIGA FODRINGAR

Häri ingår HSB Nordvästra Götaland i avräkning som fungerar som föreningens kassakonto.

AVSÄTTNINGAR

Fond för yttre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas till en fond för yttre underhåll. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som medföljer inbetalningskortet varje kvartal eller i annan typ av specifikation som tillsänds bostadsrättshavaren.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, värme). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.