



# ÅRSREDOVISNING 2019

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTRONET I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-0901



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 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 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB - där möjligheterna bor

**HSB Brf Ostronet i Skövde**

Org nr 766600-0901

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ostronet i Skövde

Org nr 766600-0901

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2019-01-01 – 2019-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

#### 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 i december 2019.

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 6028307.

Föreningens fastighet Ostronet 12-16 är belägen på adresserna Granskagatan 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](mailto:ostronet@comhem.se).

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<b>R o k</b>	<b>Antal</b>
1	6
2	74
3	72
4	15
<b>Totalt</b>	<b>167</b>

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ett större målningsarbete har utförts på övre bilgaraget, där fasaderna har tvättats och limträbalkarna har täckmålat.
- Järnräckena vid källartrapporna och till affärslokalerna har målats.
- Radonmätningarna har slutförts och samtliga lägenheter, affärslokaler och föreningslokal/föreningsexpedition har nu godkända radonhalter.
- Värmeisolering av rör i källare och undercentral har genomförts.
- Ventilationskanalerna har rengjorts inför OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) under 2020. Efter det ska alla luftflöden justeras.

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-04-16. Vid besiktningen konstaterades att fastigheterna är i gott skick. Några anmärkningar ska åtgärdas.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats 2019-02-14.

En brandskyddskontroll med besiktning av brandsläckare gjordes 2019-02-01.

En årlig besiktning av våra tvättstugor gjordes av Glaj AB 2019-10-08.

Energideklaration har gjorts av Creacon HK AB och skickas till Boverket 2019-12-02.

Balkongerna har besiktigats av Stockholms Betongkonsult. Rapporten visar skador på balkongerna som måste åtgärdas. Styrelsen planerar att låta medlemmarna ta ställning till alternativen nya balkonger eller renoverade balkonger under föreningsstämman 2020.

Stamreovering (relining) gjordes senast 2006 av Proline. Nästa stamreovering planeras till 2046.

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

### Ekonomi

I januari 2020 höjdes årsavgifterna med 3,5 % och den genomsnittliga årsavgiften är på 531 kr/kvm inkl. värme, hushållsel och vatten.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 000 000 kr. *af*



## **Avtal**

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- Riksbyggen avseende teknisk förvaltning
- Samhall avseende trapphusstädning mm.
- 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. Fastighetsförsäkring-  
Länsförsäkringar Skaraborg (Söderberg & Partners AB)
- Bankförbindelse: Swedbank.
- Underhållsavtal tvättstugor (3 år): Glaj AB Skövde.
- Serviceavtal undercentral Lorentzons Styr AB

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 203 medlemmar (föregående år 204) varav 202 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 20 st bostadsrätter överlåtits varav fem genom arv och en gåva.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 23 april 2019. På stämman deltog 34 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
Sheila Ingemarsson	suppleant
Niklas Björk	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Kjell Claeson, Peter Andersson, Roland Sköld, Conny Uvegård ordinarie ledamot samt suppleant Sheila Ingemarsson och Niklas Björk. Styrelsen har under året hållit 13 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 en del av året har föreningen på heltid haft Robin Lind anställd som vicevärd och fastighets-skötare. Under hösten så har Conny Uvegård och Roland Sköld delat på vicevärds uppdraget. *m*

**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 Nils Enskog, (ordförande) Margareta Ljungström och Rune Bergsten.

**Miljö/brandskydd**

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

**Studie- och fritidsverksamhet**

Studieorganisatör har Robert Lazic varit.

**Styrelsen har ordet**

Årsavgiften har höjts med 3,5% för 2020. Orsaken är ökad avsättning till yttre fond, högre kostnader för VA och el, dyrare fastighetsförvaltning (Riksbyggen) och framtida investeringar i bl.a. balkonger. Investeringar planeras också i digitala lås, sophantering under jord, ny lekplats och förbättrad utemiljö (gräsmattor, träd, buskar mm.).

Styrelsen planerar också att förbättra och förnya hemsidan.

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**

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	7 280	7 302	7 127	7089	7 091
Resultat efter finansiella poster tkr	795	1 990	764	-1 876	1 234
Soliditet %	69	68	60	57	67
Avgifts- och hyresbortfall %	0,5	0,2	0,1	0,1	0
Bankskuld tkr	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Räntekostnader kr/m2	2,3	2,3	1,7	1,7	2,6
Drifts-/personalkostnader kr/m2	431	355	355	374	392
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	513	513	501	501	501
Fond för yttre underhåll tkr	4760	3 503	1 973	1 799	4 111
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	167	167	142	132	105

m



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 022 100		0	3 502 686	1 003 968	1 990 023
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	1 990 023	-1 990 023
Reservering till yttre fond			2 000 000	-2 000 000		
Ianspråkstagande av yttre fond			-742 377	742 377		
Årets resultat						794 822
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 022 100</b>		<b>0</b>	<b>4 760 309</b>	<b>1 736 368</b>	<b>794 822</b>

## 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 utförd 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	2 993 992
Årets resultat	794 822
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 2 000 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	742 377
Summa till stämmans förfogande	2 531 190

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 531 190
-------------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår underhållsfonden till	4 760 309
--	-----------

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	794 822
Avsättning till underhållsfond	- 2 000 000
Disposition underhållsfond	<u>742 377</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 1 257 623

<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>-462 801</b>
--------------------------------------	-----------------

M

**HSB Brf Ostronet i Skövde**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 279 873	7 301 546
<b>Summa intäkter</b>		<b>7 279 873</b>	<b>7 301 546</b>
Driftskostnader	Not 2	-4 153 457	-3 536 967
Underhållskostnader	Not 3	-742 377	-470 097
Personalkostnader	Not 4	-1 025 110	-718 960
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-559 778	-559 782
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 480 722</b>	<b>-5 285 805</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>799 151</b>	<b>2 015 741</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	23 373	2 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-27 703	-27 802
Summa finansiella poster		-4 330	-25 718
<b>Årets resultat</b>		<b>794 822</b>	<b>1 990 023</b>



**HSB Brf Ostronet i Skövde****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 4 350 073 4 892 351

Inventarier

Not 9 17 500 35 000

4 367 573 4 927 351*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**4 368 073** **4 927 851****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 11 2 095 3 791

Övriga fordringar

Not 12 5 451 963 5 833 379

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

229 218 211 1315 683 276 6 048 301

Kortfristiga placeringar

Not 13 1 900 000 0

*Kassa och bank*

14 330 21 712

Summa omsättningstillgångar

**7 597 606** **6 070 013****Summa tillgångar****11 965 680** **10 997 865**

**HSB Brf Ostronet i Skövde****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 022 100

1 022 100

Fond för yttre underhåll

4 760 309

3 502 686

5 782 4094 524 786*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 736 368

1 003 968

Årets resultat

794 8221 990 0232 531 1902 993 991

Summa eget kapital

**8 313 599****7 518 777****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

2 000 000

2 000 000

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

421 039

338 237

Skatteskulder

10 790

15 496

Övriga skulder

Not 16

392 279

361 596

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

827 973763 7591 652 0811 479 087

Summa skulder

**3 652 081****3 479 087****Summa Eget kapital och skulder****11 965 680****10 997 865**

07



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

## HSB Brf Ostronet i Skövde

### NOTER

#### Redovisningsprinciper

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.

#### 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 34 år och för sophus 21 år.

#### Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. m-



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

**HSB Brf Ostronet i Skövde**

<b>Noter</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	6 157 728	6 157 728
	Hyror	709 200	702 777
	Bortfall hyror	-37 233	-16 665
	Elintäkter	10 501	17 392
	Övriga intäkter	439 677	440 314
		<b>7 279 873</b>	<b>7 301 546</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel mm	755 745	372 505
	Tv/datakostnader	394 662	394 698
	Reparationer	290 333	178 812
	El	653 581	624 231
	Uppvärmning	744 951	730 542
	Vatten	240 579	216 722
	Sophämtning	143 038	129 222
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	307 889	300 059
	Medlemsavgifter	74 711	73 858
	Försäkringar	107 366	105 351
	Förvaltningsarvoden	274 615	257 132
	Övriga driftskostnader	165 987	153 835
		<b>4 153 457</b>	<b>3 536 967</b>
<b>Not 3</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Periodiskt underhåll	295 421	0
	Underhåll övrigt	446 956	470 097
		<b>742 377</b>	<b>470 097</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	118 937	118 272
	Vicevärdsarvode	29 965	0
	Revisorsarvode	6 278	11 048
	Löner och andra ersättningar	67 352	46 943
	Sociala kostnader	40 322	35 145
		<b>262 854</b>	<b>211 408</b>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	458 216	309 735
	Sociala kostnader	143 971	97 319
	Uttagsskatt	141 618	86 101
	Pensionskostnader och förpliktelser	18 451	14 396
		<b>762 256</b>	<b>507 551</b>
		<b>1 025 110</b>	<b>718 960</b>
	<b>Medelantalet anställda</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	454 247	454 251
	Ombyggnader	88 031	88 031
	Inventarier	17 500	17 500
		<b>559 778</b>	<b>559 782</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 426	2 084
	Övriga ränteintäkter	20 948	0
		<b>23 373</b>	<b>2 084</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	27 658	27 780
	Räntekostnader skattekonto	0	22
	Övriga finansiella kostnader	45	0
		<b>27 703</b>	<b>27 802</b>



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

**HSB Brf Ostronet i Skövde****Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 8 Byggnader och mark**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut2019  
1969

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	11 328 976	-10 874 729	-454 247	1969-2019	0
Mark	1 874 024				1 874 024
Ombyggnationer	3 945 372	-1 977 973	-59 618	2011-2051	1 907 781
Sophus	710 333	-113 652	-28 413	2015-2039	568 268
	<u>17 858 705</u>	<u>-12 966 354</u>	<u>-542 278</u>		<u>4 350 073</u>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader

15 984 681

15 984 681

Anskaffningsvärde mark

1 874 024

1 874 024

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

17 858 70517 858 705**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående ackumulerade avskrivningar

-12 966 354

-12 424 072

Årets avskrivningar

-542 278

-542 282

Utgående ackumulerade avskrivningar

-13 508 632-12 966 354**Bokfört värde****4 350 073****4 892 351**

Taxeringsvärde för Ostronet 12-16

Byggnad - bostäder

95 000 000

76 000 000

Byggnad - lokaler

2 793 000

3 612 000

97 793 00079 612 000

Mark - bostäder

42 000 000

28 000 000

Mark - lokaler

5 000 000

4 066 000

47 000 00032 066 000

Taxeringsvärde totalt

144 793 000

111 678 000

**Not 9 Inventarier**

Ingående anskaffningsvärde

883 934

883 934

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

883 934883 934

Ingående avskrivningar

-848 934

-831 434

Årets avskrivningar

-17 500

-17 500

Utgående avskrivningar

-866 434-848 934**Bokfört värde****17 500****35 000****Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

**500****500****Not 11 Kundfordringar**

Hyres och avgiftsfordringar

2 095

480

Övriga kundfordringar

0

3 311

2 0953 791**Not 12 Övriga fordringar**

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

5 419 979

5 794 602

Skattekonto

31 984

38 777

5 451 9635 833 379**Not 13 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Marginalen Bank	2019-03-05	2020-03-05	12 mån	1,20%	950 000
Collector bank	2019-02-13	2020-02-13	12 mån	1,30%	950 000
					<u>1 900 000</u>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

**HSB Brf Ostronet i Skövde**

**Noter** **2019-12-31** **2018-12-31**

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 022 100	0	3 502 686	1 003 968	1 990 023
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	1 990 023	-1 990 023
Reservering till yttre fond			2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-742 377	742 377	
Årets resultat					794 822
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 022 100</b>	<b>0</b>	<b>4 760 312</b>	<b>1 736 368</b>	<b>794 822</b>

**Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	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 16 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	8 162	8 953
Arbetsgivaravgifter	8 601	9 037
Mervärdesskatt	141 618	86 101
Inre fond	233 898	257 505
	<b>392 279</b>	<b>361 596</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	230	0
Förutbetalda hyror och avgifter	593 424	539 516
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	234 319	224 243
	<b>827 973</b>	<b>763 759</b>

Skövde 25, 2 2020

Anette Johansson

Anna-Maria Johansson

Conny Uvegård

Kerstin Carlman

Robert Lazic

Kjell Claeson

Peter Andersson

Rolarid Sköld

Vår revisionsberättelse har 28, 2 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Gunnar EK  
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ostronet för år 2019.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

*Ja*

### *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 Ostronet för år 2019 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 revisionsssed 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.

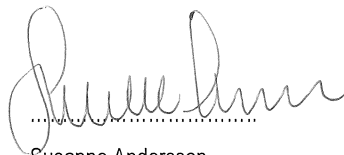
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

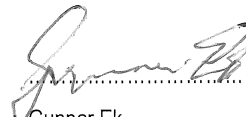
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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 28/2 2020



Susanne Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor