



# 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.

Stamrenovering (relining) gjordes senast 2006 av Proline. Nästa stamrenovering 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*



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Ostronet i Skövde

Org nr 766600-0901

### 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





HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Ostronet i Skövde

Org nr 766600-0901

### Förändringar i eget kapital

|                                | Insatser         | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>UH-fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>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 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     | 2 993 992   |
| 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                          | 742 377     |
| Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | - 1 257 623 |

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

*m*



HSB – där möjligheterna bor

**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             |
| Rätekostnader 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>  |

CP





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

**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

211 131

5 683 276

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***nr*



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

## 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

5 782 409

4 524 786

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 736 368

1 003 968

Årets resultat

794 822

1 990 023

2 531 190

2 993 991

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

827 973

763 759

1 652 081

1 479 087

Summa skulder

3 652 081

3 479 087

**Summa Eget kapital och skulder**

**11 965 680**

**10 997 865**

77



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<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>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 taxeringsbeslut

2019  
1969

|                     | Anskaffnings-<br>värde | Ack. av- och<br>nedskrivningar | Årets<br>avskrivning | Avskrivnings-<br>tid | Bokfört värde<br>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                     |
|                     | 17 858 705             | -12 966 354                    | -542 278             |                      | 4 350 073                   |

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

15 984 681

15 984 681

Anskaffningsvärde mark

1 874 024

1 874 024

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

17 858 705

17 858 705

#### 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

97 793 000

79 612 000

Mark - bostäder

42 000 000

28 000 000

Mark - lokaler

5 000 000

4 066 000

47 000 000

32 066 000

Taxeringsvärde totalt

144 793 000

111 678 000

#### Not 9 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde

883 934

883 934

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

883 934

883 934

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

2 095

3 791

#### Not 12 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

5 419 979

5 794 602

Skattekonto

31 984

38 777

5 451 963

5 833 379

#### 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   |
|                 |            |            |        |       | 1 900 000 |

17



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.<br>avgifter | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>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     | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp    | Nästa års<br>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

Roland 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 revisionssed 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.

*Handskrift*



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

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

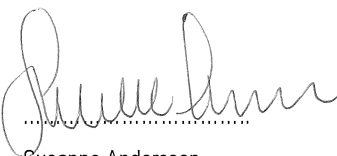
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

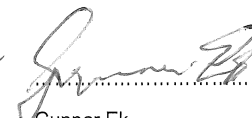
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Skövde den 28/2 2020



Susanne Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor