



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ostronet i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ostronet i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-0901 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ostronet 12	1964-11-24	1969
Ostronet 13	1964-11-24	1969
Ostronet 14	1964-11-24	1969
Ostronet 15	1964-11-24	1969
Ostronet 16	1968-08-01	1969

### Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12002
55	lokaler/förråd (hyresrätt)	1292
136	garageplatser	1900
27	p-platser	0
<b>Totalt 385 objekt</b>		<b>15194</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 74 st 2 rok, 71 st 3 rok, 16 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Rune Bergsten	Ordförande
Kerstin Carlman	Ledamot
Anette Johansson	Ledamot
Richard Gustafsson	Ledamot
Thomas Olsson	Ledamot
Robert Lazic	Ledamot
Malte Bergman	Ledamot
Jesper Fagerberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rune Bergsten, Richard Gustavsson, Robert Lazic och Malte Bergman

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Rune Bergsten, Anette Johansson, Robert Lazic, Malte Bergman.

Firman tecknas av hela styrelsen eller ovan nämnda personer två i förening.

Revisorer har varit: Sheila Ingemarsson med Ann-Britt Wallgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kjell Claeson (sammankallande), Viola Brattberg samt Margareta Ljungström, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 31 medlemmar varav 27 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-15 för att besluta om införande av IMD.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-29.

Föreningen har avtalat om förvaltartjänst med HSB NVG fr.o.m 1 juni 2022.

**Underhåll**

- Nya inglasade balkonger. Projektet påbörjades hösten 2021 och avslutas våren 2023.
- Ny belysning i undercentralen i Sveagatan 8
- Besiktning av taken.
- Besiktning av värmesystem.
- Besiktning av skyddsrummen.
- Montering av brytskydd på dörrar mellan trapphus och källare.
- Upphandling av IMD (individuell mätning och debitering) av el.
- Upphandling av förvaltartjänst via HSB.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1985	Fjärrvärmeanslutning
1991	Hög skorsten demonterades
1995	Asfaltering
1996 och 2016	Takfläktar byttes
2006	Stamreovering (relining)
2006	Postboxar installerades
2007 och 2013	Fasadreovering
2010	Påbyggnad tak parkeringsdäck
2012	Secor säkerhetsdörrar installerades
2012 och 2017	Rörelsestyrd ledbelysning i trapphus och källare
2013	Nya entrédörrar till trapphusen
2013	Nya fönster installerades
2013	Ny takpapp på alla hus
2013	Utomhusbelysning moderniserades
2013	Skyddsrummen besiktigades
2014-2019	Radonåtgärder för att få godkända värden
2014	Rumsgivare för temperatur installerades i 24 lägenheter
2015	Nytt sophus
2015	Nytt ventilationssystem till affärslokaler
2015	Ny uteplats med grillar
2016	Nya kallvattenrör installerades
2018	Gästlägenheten reoverades
2020	Ny lekplats
2021	Ny belysning i övre garaget
2021	Fiber installerades i alla lägenheter



**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

- Asfaltering
- Värmekulvert
- Låssystem lägenheter
- Passagesystem entrédörrar och garageportar
- Bokningssystem tvättstugor, gästlägenhet, föreningslokal och bastu
- Sophantering inkl källsortering.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 och under året har det tillkommit 34 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 209. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	68	130	173	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 212	752	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	172	165	139	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	423	409	336	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	569	555	531	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	613	611	565	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 034	7 835	7 511	7 280	7 302
Resultat efter finansiella poster, tkr	751	1 282	930	795	1 990
Soliditet, %	26	47	85	69	68

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)  
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)  
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 022 100	0	0	1 022 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 505 979	0	859 290	7 365 269
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 528 079</b>	<b>0</b>	<b>859 290</b>	<b>8 387 369</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 715 796	1 282 276	-859 290	2 138 782
Årets resultat, kr	1 282 276	-1 282 276	750 959	750 959
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 998 072</b>	<b>0</b>	<b>-108 331</b>	<b>2 889 741</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 526 151</b>	<b>0</b>	<b>750 959</b>	<b>11 277 110</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 945 000 kr samt ianspråktagande skett med 85 710 kr

**RESULTATDISPOSITION**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 998 072
Årets resultat, kr	750 959
Reservation till underhållsfond, kr	-945 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	85 710
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 889 741</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 889 741</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 033 603	7 834 934
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 469	290 000
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>8 150 072</b>	<b>8 124 934</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 622 297	-5 432 363
Underhåll enligt plan	Not 5	-85 710	-378 090
Övriga externa kostnader	Not 6	-756 944	-441 779
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-438 001	-526 265
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-73 559	-73 559
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-6 976 510</b>	<b>-6 852 056</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 173 562</b>	<b>1 272 878</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 816	12 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 419	-3 111
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-422 603</b>	<b>9 398</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>750 959</b>	<b>1 282 276</b>

### TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		750 959	1 282 276
Reservering till fond för yttre underhåll		-945 000	-1 200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		85 710	378 090
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>-108 331</b>	<b>460 366</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 124 937	4 198 495
Pågående nyanläggningar	Not 10	30 717 798	4 991 699
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 842 735</b>	<b>9 190 194</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 843 235</b>	<b>9 190 694</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 120
Avräkningskonto HSB		7 530 761	10 497 271
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	36 672	37 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	484 593	451 503
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 052 026</b>	<b>10 988 143</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	2 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	83
Bank	Not 15	30 602	28 674
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>30 602</b>	<b>28 757</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 082 628</b>	<b>13 016 900</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 925 863</b>	<b>22 207 594</b>



**BALANSRÄKNING**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 022 100	1 022 100
Fond för yttre underhåll	7 365 269	6 505 979
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 387 369</b>	<b>7 528 079</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 138 782	1 715 796
Årets resultat	750 959	1 282 276
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 889 741</b>	<b>2 998 072</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 277 110</b>	<b>10 526 151</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 9 800 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 800 000</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	19 600 000	10 000 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17 169 635	183 803
Leverantörsskulder	993 424	488 975
Aktuell skatteskuld	Not 18 29 713	19 776
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 7 866	10 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 048 115	978 791
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>21 848 753</b>	<b>11 681 443</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>31 648 753</b>	<b>11 681 443</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>42 925 863</b>	<b>22 207 594</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 173 562	1 272 878
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	73 559	73 559
	<u>1 247 121</u>	<u>1 346 437</u>
Erhållen ränta	6 816	12 509
Erlagd ränta	-429 419	-3 111
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>824 517</u>	<u>1 355 835</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 393	-4 501
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	567 309	19 032
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>1 361 434</b></u>	<u><b>1 370 367</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-25 726 099	-4 927 255
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-25 726 099</b></u>	<u><b>-4 927 255</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	19 400 000	10 000 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>19 400 000</b></u>	<u><b>10 000 000</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-4 964 665</b>	<b>6 443 112</b>
Likvida medel vid årets början	12 526 028	6 082 916
Likvida medel vid årets slut	7 561 363	12 526 028
	<u><b>-4 964 665</b></u>	<u><b>6 443 112</b></u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:  
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 0 - 80 år  
Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	6 826 848	6 660 072
Hysesintäkt lokaler	422 536	414 676
Hysesintäkt garage och bilplatser	270 242	267 817
Konsumtionsavgift el	31 152	31 152
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	380 760	381 960
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 200	13 922
Övriga primära intäkter och ersättningar	93 865	65 335
	<b>8 033 603</b>	<b>7 834 934</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	116 469	0
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	290 000
	<b>116 469</b>	<b>290 000</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-546 371	-290 958
El	-758 324	-788 482
Uppvärmning	-1 244 107	-1 126 562
Vatten	-282 519	-280 100
Renhållning	-163 329	-151 283
Bevakningskostnader	-22 215	-7 144
TV, bredband, iptelefoni	-488 556	-447 440
Serviceavtal	-69 629	-101 824
Förvaltningskostnader	-1 162 550	-1 270 424
Försäkringar	-113 833	-109 455
Fastighetskatt	-334 413	-321 583
Övriga driftskostnader	-436 450	-537 109
	<b>-5 622 297</b>	<b>-5 432 363</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-85 710	-378 090
	<b>-85 710</b>	<b>-378 090</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-18 000	-15 125
Övriga förvaltningskostnader	-579 225	-294 174
Kontorsutrustning och -material	-7 733	-17 482
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 656	-7 551
Konsulter	-11 025	0
Förbrukningsinventarier	-41 838	-25 133
Medlemsavgifter HSB	-73 641	-72 170
Stämma och styrelse	-12 826	-10 144
	<b>-756 944</b>	<b>-441 779</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året		
Arvode till styrelsen	-115 102	-122 917
Vicevärdsarvode	-180 403	-198 752
Övriga arvoden	-84 049	-123 070
Övriga personalkostnader	-222	-5 169
Revisionsarvode	-6 426	-6 386
Sociala avgifter	-50 299	-69 221
Utbildning	-1 500	-750
	<b>-438 001</b>	<b>-526 265</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-73 559	-73 559
	<b>-73 559</b>	<b>-73 559</b>

	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2068				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 984 681	15 984 681			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 874 024	1 874 024			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 858 705</b>	<b>17 858 705</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-13 660 210	-13 586 651			
Årets avskrivningar byggnader	-73 559	-73 559			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 733 768</b>	<b>-13 660 210</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 124 937</b>	<b>4 198 495</b>			
Redovisade värden byggnader	2 250 913	2 324 471			
Redovisade värden mark	1 874 024	1 874 024			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Ostronet 12-16					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus		110 000 000	57 000 000	167 000 000	137 000 000
Lokaler		3 669 000	4 405 000	8 074 000	7 793 000
		<b>113 669 000</b>	<b>61 405 000</b>	<b>175 074 000</b>	<b>144 793 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning				29 851 900	10 394 200
varav i eget förvar				0	3 911 900
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>29 851 900</b>	<b>14 306 100</b>
<b>Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar	4 991 699	64 444			
Årets Investering	25 726 099	4 927 255			
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>30 717 798</b>	<b>4 991 699</b>			
Pågående nyanläggningar avser byte av balkonger och planeras vara klart våren 2023. Till en total utgift av ca 33 000 000 kr					
<b>Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	36 672	37 249			
	<b>36 672</b>	<b>37 249</b>			
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	484 593	451 503			
	<b>484 593</b>	<b>451 503</b>			

2022-12-31 2021-12-31

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,20%	2022-01-01	0	2 000 000
			<b>0</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 15 BANK**

Swedbank			30 602	28 674
			<b>30 602</b>	<b>28 674</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB		3,16%	2023-03-20	9 400 000	200 000
SEB Bolån AB		2,21%	2023-06-28	10 000 000	200 000
SEB Bolån AB		3,23%	2025-06-28	10 000 000	200 000
				<b>29 400 000</b>	<b>600 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 800 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 19 400 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **19 600 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,86%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 26 400 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde		183 803	199 938
Uttag		-14 168	-16 136
		<b>169 635</b>	<b>183 803</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld		29 713	19 776
		<b>29 713</b>	<b>19 776</b>

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt		4 836	7 050
Arbetsgivaravgifter		0	2 399
Övriga kortfristiga skulder		3 030	650
		<b>7 866</b>	<b>10 099</b>



	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	18 482	3 111
Förutbetalda årsavgifter och hyror	723 896	669 410
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	305 737	306 270
	<b>1 048 115</b>	<b>978 791</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anette Johansson

Jesper Fagerberg

Kerstin Carlman

Malte Bergman

Richard Gustafsson

Robert Lazic

Rune Bergsten

Thomas Olsson

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

Sheila Ingemarsson  
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Ostronet i Skövde, org.nr. 766600-0901

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Ostronet i Skövde för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Bostadsrättsförening Ostronet i Skövde för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sheila Ingemarsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Ostronet i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RUNE BERGSTEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 13:31:47



**THOMAS OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 07:52:14



**MALTE BERGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 12:56:36



**KERSTIN CARLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 12:06:21



**JESPER FAGERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 07:11:50



**RICHARD GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 11:09:18



**ANETTE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 08:58:24



**ROBERT LAZIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 07:49:22



**SHEILA MARY INGEMARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 09:05:49



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 18:19:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Ostronet i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SHEILA MARY INGEMARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:22:32



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 18:20:06



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.