



# ÅRSREDOVISNING 2018

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTRONET I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-0901



HSB – där möjligheterna bor

## **ORDLISTA**

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

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

### **RESULTATRÄKNINGEN**

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

### **AVSKRIVNINGAR**

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

### **BALANSRÄKNINGEN**

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

### **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

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

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ostronet i Skövde

Org nr 766600-0901

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

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

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5.

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

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

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

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

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

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
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. *h*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

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

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

Föreningens underhållsplan har uppdaterats 2018-02-27.

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

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

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

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

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

### Ekonomi

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 000 000 kr.

### **Avtal**

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

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

### **Medlemsinformation**

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

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

### **Styrelsen samt suppleanter**

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

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

### **Firmatecknare**

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

### **Vicevärd och anställd**

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

### **Revisor**

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

### Representanter i HSB:s fullmäktige

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

### Valberedning

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

### Miljö/brandskydd

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

### Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har Robert Lazic varit.

### Styrelsen har ordet

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

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

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

### Flerårsöversikt

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

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 022 100	0	1 972 782	1 769 727	764 145
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	764 145
Reservering till yttre fond			2 000 000	-2 000 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-470 096	470 096	
Årets resultat					1 990 023
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 022 100</b>	<b>0</b>	<b>3 502 686</b>	<b>1 003 968</b>	<b>1 990 023</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	2 533 872
Årets resultat	1 990 023
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 2 000 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	470 096
Summa till stämmans förfogande	2 993 992

### Styrelsen föreslår följande disposition

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

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

### Tillägg till resultaträkningen:

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

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

Disposition underhållsfond	470 096
----------------------------	---------

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

<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>460 119</b> <i>h</i>
--------------------------------------	-------------------------



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

# HSB Brf Ostronet i Skövde

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

4





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

## HSB Brf Ostronet i Skövde

### Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

#### Tillgångar

##### Anläggningstillgångar

###### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 4 892 351 5 434 633

Inventarier

Not 9 35 000 52 500

4 927 351 5 487 133

###### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

4 927 851 5 487 633

##### Omsättningstillgångar

###### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 11 3 791 7 373

Övriga fordringar

Not 12 5 833 379 3 330 937

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

211 131 226 924

6 048 301 3 565 234

*Kassa och bank*

21 712 25 290

Summa omsättningstillgångar

6 070 013 3 590 525

**Summa tillgångar**

**10 997 865 9 078 158**



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

## HSB Brf Ostronet i Skövde

### Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 13

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 022 100

1 022 100

Fond för yttre underhåll

3 502 686

1 972 782

4 524 786

2 994 882

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 003 968

1 769 727

Årets resultat

1 990 023

764 145

2 993 991

2 533 872

Summa eget kapital

7 518 777

5 528 754

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 000 000

2 000 000

##### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

338 237

336 153

Skatteskulder

15 496

31 170

Övriga skulder

Not 15

361 596

378 695

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

763 759

803 386

1 479 087

1 549 404

Summa skulder

3 479 087

3 549 404

**Summa Eget kapital och skulder**

**10 997 865**

**9 078 158**



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

## **HSB Brf Ostronet i Skövde**

### **NOTER**

#### **Redovisningsprinciper**

##### **Nytt regelverk för årsredovisningar**

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

##### **Byggnader**

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

##### **Ombyggnader**

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

##### **Inventarier**

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

##### **Underhållsfond**

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

7



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

# HSB Brf Ostronet i Skövde

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



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

## HSB Brf Ostronet i Skövde

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



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

## HSB Brf Ostronet i Skövde

### Noter

2018-12-31

2017-12-31

#### Not 13 Förändring av eget kapital

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

#### Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

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

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

2 000 000

#### Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

5 955 000

5 955 000

#### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

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

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Skövde 27/2 2019

Anette Johansson

Anna-Maria Johansson

Conny Uvegård

Kerstin Carlman

Kjell Claesson

Roland Sköld

Peter Andersson

Robert Lazic

Vår revisionsberättelse har 4/3 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Gunnar Ek  
Av föreningen vald revisor

Claes Rundquist  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ostronet i Skövde för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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:

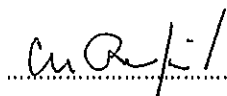
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

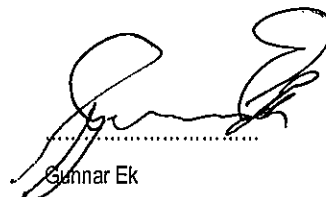
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Skövde den 4/3 2019



Claes Rundquist

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Gunnar Ek

Av föreningen vald revisor



## **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

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

## **KORTFRISTIGA FODRINGAR**

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

## **AVSÄTTNINGAR**

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

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

## **LÅNGFRISTIGA SKULDER**

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

## **KORTFRISTIGA SKULDER**

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

## **STÄLLDA PANTER**

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

## **ANSVARSFÖRBINDELSER**

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

## **LIKVIDITET**

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