



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2023-10-06.

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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Rune Bergsten	Ordförande
Anne Larsen	Ledamot
Richard Gustafsson	Ledamot
Thomas Olsson	Ledamot
Robert Lazic	Ledamot
Fredrik Söderström	Ledamot
Malte Bergman	Ledamot
Jesper Fagerberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rune Bergsten, Anne Larsen, Thomas Olsson och Jesper Fagerberg .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rune Bergsten, Anne Larsen, Robert Lazic och Malte Bergman.

Revisorer har varit: Sheila Mary Ingemarsson med Bengt Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 35 personer varav 32 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-14 för att anta Normalstadgar 2023. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4,8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-13.

Föreningen har under året antagit HSB Normalstadgar 2023

Underhåll

- Nya inglasade balkonger. Projektet påbörjades hösten 2021 och avslutas 2024.
- Justering av mark under de nya balkongerna.
- Ombyggnad av 2 st uteplatser vid Lars Olofs Gata 1 C.
- Installation av IMD (individuell mätning och debitering) av el i lägenheter och affärslokaler.
- Upphandling av Tekniskt avtal med HSB.

- Infört källsortering av avfall.
- Nya entrétavlor i trapphusen och nya anslagstavlor vid tvättstugorna.
- Utrustat föreningslokalen med TV om 85 tum, kamera och ljudanläggning.
- Nummermärkning av samtliga p-platser i det nedre garaget.
- Slamsugning av samtliga dagvattenbrunnar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Nya balkonger med inglasning
2023	Källsortering av avfall infördes
2023	IMD (Individuell Mätning och Debitering) av el infördes
2022	Takbesiktning - takpappen är lagd 2013 - bedöms hålla i ca 10 år till
2021	Ny belysning i övre garaget
2021	Fiber installerades i alla lägenheter
2020	Ny lekplats
2018	Gästlägenheten renoverades
2016	Nya kallvattenrör installerades
2015	Nytt ventilationssystem till affärslokaler
2015	Nytt sophus
2015	Ny uteplats med grillar
2014-2019	Radonåtgärder för att få godkända värden
2014	Rumsgivare för temperatur installerades i 24 lägenheter
2013	Skyddsrummen besiktigades
2013	Nya entrédörrar till trapphusen
2013	Utomhusbelysning moderniserades
2013	Ny takpapp på alla hus
2013	Nya fönster installerades
2012 och 2017	Rörelsestyrd ledbelysning i trapphus och källare
2012	Secor säkerhetsdörrar installerades
2010	Påbyggnad tak parkeringsdäck
2007 och 2013	Fasadrenovering
2006	Postboxar installerades
2006	Stamrenovering (relining)
1996 och 2016	Takfläktar byttes
1995	Asfaltering
1991	Hög skorsten demonterades
1985	Fjärrvärmeanslutning

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

- Taksäkerhet
- Fjärrvärmecentral
- Värmekulvert
- Låssystem lägenheter
- Passagesystem entrédörrar och garageportar
- Bokningssystem tvättstugor, gästlägenhet, föreningslokal och bastu
- Asfaltering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 209 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 210 varav 209 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	92	63	120	159	145
Skuldsättning, kr/kvm	1 993	2 034	692	0	138
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 400	2 450	833	0	167
Räntekänslighet, %	4	4	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	173	158	152	128	113
Årsavgifter, kr/kvm	679	603	589	565	546
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	89	87	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	646	564	562	520	504
Nettoomsättning, tkr	9 019	8 034	7 835	7 511	7 280
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 102	751	1 282	930	795
Soliditet, %	29	26	47	85	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	7 365 269	0	856 456	8 221 725
S:a bundet eget kapital, kr	8 387 369	0	856 456	9 243 825
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 138 782	750 959	-856 456	2 033 285
Årets resultat, kr	750 959	-750 959	1 102 309	1 102 309
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 889 741	0	245 853	3 135 594
S:a eget kapital, kr	11 277 110	0	1 102 309	12 379 419

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 948 000 kr samt ianspråktagande skett med 91 544 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	2 889 741
Årets resultat, kr	1 102 309
Reservation till underhållsfond, kr	-948 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	91 544
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 135 594

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 135 594

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 018 950	8 033 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	316 970	116 469
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 335 920	8 150 072
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 863 373	-5 622 297
Underhåll enligt plan	Not 5	-91 544	-85 710
Övriga externa kostnader	Not 6	-947 039	-756 944
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-215 516	-438 001
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-139 059	-73 559
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 256 530	-6 976 510
RÖRELSERESULTAT		2 079 389	1 173 562
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		64 981	6 816
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 042 061	-429 419
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-977 080	-422 603
ÅRETS RESULTAT		1 102 309	750 959

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	1 102 309	750 959
Reservering till fond för yttre underhåll	-948 000	-945 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	91 544	85 710
Överföring till balanserat resultat	245 853	-108 331

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 640 878	4 124 937
Pågående nyanläggningar	Not 10	32 549 799	30 717 798
Summa materiella anläggningstillgångar		37 190 677	34 842 735
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		37 191 177	34 843 235
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 169	0
Avräkningskonto HSB		2 823 246	7 530 761
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	241 631	36 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	294 910	484 593
Summa kortfristiga fordringar		3 368 956	8 052 026
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	21 760	30 602
Summa kassa och bank		21 760	30 602
Summa omsättningstillgångar		5 890 717	8 082 628
SUMMA TILLGÅNGAR		43 081 894	42 925 863

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 022 100	1 022 100
Fond för yttre underhåll		8 221 725	7 365 269
Summa bundet eget kapital		9 243 825	8 387 369
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 033 285	2 138 782
Årets resultat		1 102 309	750 959
Summa fritt eget kapital		3 135 594	2 889 741
Summa eget kapital		12 379 419	11 277 110
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	19 200 000	9 800 000
Summa långfristiga skulder		19 200 000	9 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 600 000	19 600 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	165 399	169 635
Leverantörsskulder		513 305	993 424
Aktuell skatteskuld	Not 18	38 609	29 713
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 085	7 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 181 078	1 048 115
Summa kortfristiga skulder		11 502 475	21 848 753
Summa skulder		30 702 475	31 648 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 081 894	42 925 863

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 079 389	1 173 562
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	139 059	73 559
	<u>2 218 448</u>	<u>1 247 121</u>
Erhållen ränta	64 981	6 816
Erlagd ränta	-1 042 061	-429 419
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 241 368</u>	<u>824 517</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 445	-30 393
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-346 278	567 309
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>870 645</u>	<u>1 361 434</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 487 001	-25 726 099
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 487 001</u>	<u>-25 726 099</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-600 000	19 400 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-600 000</u>	<u>19 400 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 216 356	-4 964 665
Likvida medel vid årets början	7 561 363	12 526 028
Likvida medel vid årets slut	<u>5 345 007</u>	<u>7 561 363</u>
	-2 216 356	-4 964 665

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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: 00 - 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.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	7 508 856	6 826 848
Hysesintäkt lokaler	466 180	422 536
Hysesintäkt garage och bilplatser	375 492	270 242
Hysesintäkt övrigt	828	0
Årsavgift el	159 366	31 152
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	480 960	380 760
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 944	8 200
Övriga primära intäkter och ersättningar	16 324	93 865
	9 018 950	8 033 603

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	116 469
Bidrag	306 296	0
Övrigt	10 674	0
	316 970	116 469

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-670 968	-546 371
El	-934 136	-758 324
Uppvärmning	-1 291 037	-1 244 107
Vatten	-272 281	-282 519
Renhållning	-161 449	-163 329
Bevakningskostnader	-41 456	-22 215
TV, bredband, iptelefoni	-533 934	-488 556
Serviceavtal	-89 363	-69 629
Förvaltningskostnader	-1 235 892	-1 162 550
Försäkringar	-130 453	-113 833
Fastighetsskatt	-346 114	-334 413
Övriga driftskostnader	-156 290	-436 450
	-5 863 373	-5 622 297

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-91 544	-85 710
	-91 544	-85 710

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-19 000	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-813 718	-579 225
Föreningsverksamhet	-2 351	0
Kontorsutrustning och -material	-14 760	-7 733
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 408	-12 656
Konsulter	0	-11 025
Förbrukningsinventarier	0	-41 838
Medlemsavgifter HSB	-76 665	-73 641
Stämma och styrelse	-14 137	-12 826
	-947 039	-756 944

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

Arvode till styrelsen	-113 755	-115 102
Vicevärdarvode	0	-180 403
Övriga arvoden	-65 362	-84 049
Övriga personalkostnader	-87	-222
Revisionsarvode	-6 521	-6 426
Sociala avgifter	-29 791	-50 299
Utbildning	0	-1 500
	<u>-215 516</u>	<u>-438 001</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-139 059	-73 559
	<u>-139 059</u>	<u>-73 559</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2068

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 984 681	15 984 681
Årets investering byggnader	655 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 874 024	1 874 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 513 705	17 858 705

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 733 768	-13 660 210
Årets avskrivningar byggnader	-139 059	-73 559
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 872 827	-13 733 768

Utgående redovisat värde 4 640 878 4 124 937

Redovisade värden byggnader 2 766 854 2 250 913
Redovisade värden mark 1 874 024 1 874 024

Fastighetsbeteckning: Ostronet 12-16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1969	110 000 000	57 000 000	167 000 000	167 000 000
Lokaler		3 669 000	4 405 000	8 074 000	8 074 000
		113 669 000	61 405 000	175 074 000	175 074 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 851 900	29 851 900
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	29 851 900	29 851 900

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	30 717 798	4 991 699
Årets Investering	1 832 001	25 726 099
Utgående värde pågående nyanläggningar	32 549 799	30 717 798

Pågående nyanläggningar avser byte av balkonger och planeras vara klart våren 2024.
Till en total utgift av ca 33 000 000 kr.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	37 359	36 672
Övriga kortfristiga fordringar	204 272	0
	241 631	36 672

			2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER						
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			294 910	484 593		
			294 910	484 593		
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR						
	Räntesats	Konv.datum				
Placering HSB 3 mån	3,55%	2023-03-02	2 500 000	0		
			2 500 000	0		
Not 15 BANK						
Swedbank			21 760	30 602		
			21 760	30 602		
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT						
	Låneinstitut	Räntebörings	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SEB Bolån AB		3,23%	2025-06-28	9 800 000	200 000
	Stadshypotek		4,80%	2024-03-21	9 200 000	200 000
	Stadshypotek		4,41%	2026-06-30	9 800 000	200 000
					28 800 000	600 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 200 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld					400 000
	Lån som ska konverteras inom ett år					9 200 000
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					9 600 000
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,13%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 400 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					25 800 000
	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			169 635	183 803		
Uttag			-4 237	-14 168		
			165 399	169 635		
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD						
Årets beräknade skatteskuld			38 609	29 713		
			38 609	29 713		
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER						
Personalens källskatt			0	4 836		
Arbetsgivaravgifter			0	0		
Övriga kortfristiga skulder			4 085	3 030		
			4 085	7 866		

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	12 799	18 482
Förutbetalda årsavgifter och hyror	830 025	723 896
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	338 254	305 737
	1 181 078	1 048 115

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anne Larsen

Fredrik Söderström

Jesper Fagerberg

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 HSB Bostadsrättsförening Ostronet i Skövde, org.nr. 766600-0901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ostronet i Skövde för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 HSB Bostadsrättsförening Ostronet i Skövde för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-06 kl. 12:21:47



ANNE LARSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:31:54



FREDRIK SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 14:18:01



THOMAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:41:15



MALTE BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 20:08:14



JESPER FAGERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 07:10:51



RICHARD GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 12:20:48



ROBERT LAZIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:20:51



SHEILA MARY INGEMARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 13:25:15



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 16:15:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-07 kl. 13:29:36



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 16:15:14



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.