



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2023-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lokaler (hyresrätt)	552
136	garageplatser	1 900
27	p-platser	0
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 002
Totalt 385 objekt		14 454

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
Malte Bergman	Ledamot
Jesper Fagerberg	Ledamot
Fredrik Söderström	HSB-ledamot

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

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 suppelant vald 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 2024-05-22. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,8%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2025-01-01 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 2024-06-05.

Föreningen har under året antagit HSB Normalstadgar 2023

Underhåll

- Fjärrvärmecentral med ny styr- och reglering är installerad i undercentralen i Sveagatan 8.
- Taksäkerhet är monterad på de 8 flerbostadshusen.
- Skyddsrummen (3 st) är uppdaterade med ny utrustning.
- 10 bilplatser för elbilsaddning installerades varav 8 st i det övre garaget och 2 st utomhus.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Fjärrvärmecentral med ny styr- och reglering är installerad i undercentralen
2024	10 bilplatser för elbilsladdning installerades
2024	Skyddsrummen (3 st) är uppdaterade med ny utrustning
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 led-belysning i trapphus och källare
2012	Secor säkerhetsdörrar installerades
2010	Påbyggnad tak parkeringsdäck
2009	Kommunens avloppsledning (servitut) som ligger i U-området från Sveagatan till Mariestadsvägen relinades
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:

- Relining av källaravlopp och yttre ledningar till tomtgräns
- Avfall, anpassningar inför nya regler för förpackningsinsamlingen
- Beskrining av 60-talet av föreningens träd

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 210 och under året har det tillkommit 23 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 208 varav 207 innehar en bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	110	92	63	120	159
Skuldsättning, kr/kvm	1 951	1 993	2 034	692	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 350	2 400	2 450	833	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	2	0
Energikostnad, kr/kvm	183	173	158	152	128
Årsavgifter, kr/kvm	748	679	603	589	565
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	87	89	87	90
Totala intäkter, kr/kvm	684	646	564	562	520
Nettoomsättning, tkr	9 881	9 019	8 034	7 835	7 511
Resultat efter finansiella poster, tkr	-335	1 102	751	1 282	930
Soliditet, %	29	29	26	47	85

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning 2025 med 15 procent.

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	8 221 725	0	148 774	8 370 499
S:a bundet eget kapital, kr	9 243 825	0	148 774	9 392 599
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 033 285	1 102 309	-148 774	2 986 820
Årets resultat, kr	1 102 309	-1 102 309	-335 005	-335 005
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 135 594	0	-483 779	2 651 815
S:a eget kapital, kr	12 379 419	0	-335 005	12 044 414

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 097 000 kr samt ianspråktagande skett med 948 226 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	3 135 594
Årets resultat, kr	-335 005
Reservation till underhållsfond, kr	-1 097 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	948 226
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 651 815

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 651 815

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	- 335 005 kr
Avsättning till underhållsfond	- 1 097 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>948 226 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	- 148 774 kr
Resultat efter fondförändring	- 483 779 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 881 463	9 004 114
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 989	331 806
Summa Rörelseintäkter		9 896 452	9 335 920
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 791 269	-6 711 799
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 503	-190 157
Personalkostnader	Not 6	-193 596	-215 516
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-975 687	-139 059
Summa Rörelsekostnader		-9 169 054	-7 256 530
Rörelseresultat		727 397	2 079 389
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96 015	64 981
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 158 418	-1 042 061
Summa Finansiella poster		-1 062 403	-977 080
Resultat efter finansiella poster		-335 005	1 102 309
Resultat före skatt		-335 005	1 102 309
Årets resultat		-335 005	1 102 309



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	36 577 458	4 640 878
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	315 565	32 549 799
Summa Materiella anläggningstillgångar		36 893 023	37 190 677

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

36 893 523 37 191 177

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	9 169
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 995 387	3 064 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		304 886	294 910
Summa Kortfristiga fordringar		2 300 274	3 368 956

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 750 000	2 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 750 000	2 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank		2 915	21 760
Summa Kassa och bank		2 915	21 760

Summa Omsättningstillgångar

5 053 189 5 890 717

Summa Tillgångar

41 946 712 43 081 894



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 022 100	1 022 100
Fond för yttre underhåll	8 370 499	8 221 725
Summa Bundet eget kapital	9 392 599	9 243 825

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 986 820	2 033 285
Årets resultat	-335 005	1 102 309
Summa Fritt eget kapital	2 651 815	3 135 594

Summa Eget kapital	12 044 414	12 379 419
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 400 000	19 200 000
Summa Långfristiga skulder		9 400 000	19 200 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 800 000	9 600 000
Leverantörsskulder		307 398	513 305
Skatteskulder		24 203	38 609
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	155 137	169 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 215 560	1 181 078
Summa Kortfristiga skulder		20 502 298	11 502 475

Summa Skulder		29 902 298	30 702 475
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		41 946 712	43 081 894
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	727 397	2 079 389
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	975 687	139 059
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	975 687	139 059
Erhållen ränta	96 015	64 981
Erlagd ränta	-1 166 419	-1 047 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	632 681	1 235 685
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	204 600	-24 445
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-192 176	-340 594
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	12 424	-365 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	645 105	870 645
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-678 033	-2 487 001
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-678 033	-2 487 001
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	-632 928	-2 216 356
Likvida medel vid årets början	5 345 007	7 561 363
Likvida medel vid årets slut	4 712 079	5 345 007



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 869 720	7 508 856
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	626 383	159 366
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	480 960	480 960
	Hyror lokaler	497 530	469 775
	Hyror garage och parkeringsplatser	382 292	384 192
	Hyror förbrukningsbaserad	2 718	0
	Hyror övrigt	828	828
	Övriga primära intäkter	51 617	12 432
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 912 048	9 016 409
	Hyresbortfall	-30 585	-12 295
	<i>Summa</i>	-30 585	-12 295
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 881 463	9 004 114
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 989	331 806
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 989	331 806
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 211 881	-1 325 255
	Reparationer	-723 686	-670 968
	Planerat underhåll	-948 226	-91 544
	El	-840 914	-934 136
	Uppvärmning	-1 494 305	-1 291 037
	Vatten	-308 075	-272 281
	Sophämtning	-167 495	-161 449
	Fastighetsförsäkring	-142 194	-130 453
	Kabel-TV och bredband	-548 849	-529 587
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-352 950	-346 114
	Förvaltningsavtalskostnader	-827 633	-813 718
	Övriga driftkostnader	-225 060	-145 257
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 791 269	-6 711 799

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-19 073	-60 977
	Extern revision	-21 000	-19 000
	Konsultkostnader	-47 000	0
	Medlemsavgifter	-80 221	-76 665
	Föreningsverksamhet	-21 301	-16 708
	Övriga förvaltningskostnader	-19 908	-16 807
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-208 503	-190 157
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-148 669	-113 755
	Revisionsarvode	-7 088	-6 521
	Övriga arvoden	-1 050	-65 362
	Löner och övriga ersättningar	-174	-87
	Sociala avgifter	-35 865	-29 791
	Övriga personalkostnader	-750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-193 596	-215 516
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-975 687	-139 059
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-975 687	-139 059

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 639 681	15 984 681
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 874 024	1 874 024
	Årets investeringar	32 912 267	655 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 188 696	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 237 276	18 513 705
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 872 827	-13 733 768
	Årets avskrivningar	-975 687	-139 059
	Återförda avskrivningar	1 188 696	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 659 818	-13 872 827
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 577 458	4 640 878
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	110 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 669 000	3 669 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 405 000	4 405 000
	<i>Summa</i>	175 074 000	175 074 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 851 900	29 851 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 851 900	29 851 900
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	32 549 799	30 717 798
	Årets investeringar	0	1 832 001
	Omklassificering till byggnad	-32 234 234	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	315 565	32 549 799
	Pågående nyanläggningar avser relining och laddstolpar. Reliningen planeras vara klart under 2024 till en utgift av 7 000 000 kr. Laddstolparna är i bruk men avvaktar beslut om bidrag från Naturvårdverket.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 959 164

2 823 246

Övriga fordringar

36 223

241 631

Summa Övriga fordringar

1 995 387

3 064 877

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

2 750 000

2 500 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

2 750 000

2 500 000

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB	3,23%	2025-06-28	9 600 000	200 000
Stadshypotek	3,55%	2025-03-27	9 000 000	200 000
Stadshypotek	4,41%	2026-06-30	9 600 000	200 000
			28 200 000	600 000

Långfristig del

9 400 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

18 600 000

Kortfristig del

18 800 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

600 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 400 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,73%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

20 953

0

Inre fond

130 181

165 399

Övriga kortfristiga skulder

4 002

4 085

Summa Övriga skulder

155 137

169 483

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

885 913

830 025

Upplupna räntekostnader

4 798

12 799

Övriga upplupna kostnader

324 849

338 254

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 215 560

1 181 078

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

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

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

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 2024 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Skövde

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sheila Ingemarsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-03 kl. 13:34:17



ANNE LARSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 22:06:26



FREDRIK SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 09:15:45



THOMAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 21:13:44



MALTE BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 23:23:01



JESPER FAGERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 07:18:58



RICHARD GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 22:19:16



ROBERT LAZIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 17:44:22



SHEILA MARY INGEMARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 15:32:40



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 18:20:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-03 kl. 15:40:33



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 18:20:03



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.