allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

OSTRONET I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-0901

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

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 bostadsrättförening 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
2017-01-01 – 2017-12-31
Föreningens 48:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 bostadsrätts-lägenheter 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.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	6
2	74
3	72
4	15
Totalt	**167**

I föreningen finns även 5 st rörelselokaler, 50 st förrådslokaler och 128 st garageplatser varav 28 med motorvärmaruttag. Antalet parkeringsplatser på fastigheterna är 24 st, samtliga under tak. Utöver detta finns ett antal gästparkeringar samt några korttidsparkeringar.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Övernattningslägenheten har renoverats med nya golv och väggar samt ny golvbrunn i duschrummet.
- Nya frånluftsfläktar har installerats på taken för bättre luftflöden.
- Långtidsmätning av radon har gjorts under oktober-november efter att radonbrunnar satts utanför samtliga hus för att eliminera markradonet.
- Plåtfasader och hängrännor har tvättats.
- Besiktning av golvbrunnar i badrum har genomförts av Anticimex och KJ Golv.
- Lampor har bytts till LED och cirkelljus i trapphus Ett nytt bredbandsavtal 250/50 (4 år) har tecknats med Comhem. Ger snabbare surf.
- OVK har gjort i fyra affärslokaler 2017-03-13

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2017-05-05. Vid besiktningen konstaterades att fastigheterna är i gott skick.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats 2017-05-23.
En brandskyddskontroll med besiktning av brandsläckare gjordes 2017-01-27.

Under 2018 planerar styrelsen att vara färdig med besiktningen av de golvbrunnar som fått anmärkning av Anticimex. Balkongerna ska besiktigas i mars för att bedöma underhållsbehovet.

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.

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

Ekonomi

I januari 2018 höjdes årsavgifter med 2,5 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 513 kr/kvm inkl. värme, hushållsel och vatten.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 000 000 kr.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

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.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 206 medlemmar (föregående år 210) varav 205 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 25 st bostadsrätter överlåtits varav två genom gåva och två genom arv.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 24 april 2017. På stämman deltog 23 personer.

Extra föreningsstämma hölls 2017-08-28. På stämman deltog 28 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-08 då föreningen antog HSB:s normalstadgar version 5. På stämman deltog 88 röstberättigade.

Styrelsen samt suppleanter

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

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Kjell Claeson, Peter Andersson, Roland Sköld, Kent Persson. 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.

allabrf.se

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) Bengt Karlsson och Nils Enskog.

Miljö/brandskydd
Miljösamordnare har Kent Persson varit och brandskyddsansvarig har Peter Andersson varit.

Studie- och fritidsverksamhet
Studieorganisatör har Robert Lazic varit.

Styrelsen har ordet
Större investeringar har under året gjorts i installationer av radonbrunnar samt nya takfläktar (från-luft) på taken. Detta har gjorts utan att vi behövt ta nya banklån.
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

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	7 127	7089	7 091	6738	6 750
Resultat efter finansiella poster tkr	764	-1 876	1 234	1 198	-11 219
Soliditet %	60	57	67	59	49
Avgifts- och hyresbortfall %	0,1	0,1	0	0	0
Bankskuld tkr	2000	2 000	2 000	2 000	2 400
Räntekostnader kr/m2	1,7	1,7	2,6	4,2	2,8
Drifts-/personalkostnader kr/m2	355	374	392	359	395
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	501	501	501	501	501
Fond för yttre underhåll tkr	1 973	1 799	4 111	3 410	14 276
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	142	132	105	80	107

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 022 100	0	1 799 680	3 819 083	-1 876 254
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-1 876 254	1 876 254
Reservering till yttre fond			1 700 000	-1 700 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-1 526 898	1 526 898	
Årets resultat					764 145
Belopp vid årets slut	**1 022 100**	**0**	**1 972 782**	**1 769 727**	**764 145**

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.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 942 829
Årets resultat	764 145
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 1 700 000
Ianspråkstagagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 526 898
Summa till stämmans förfogande	2 533 873
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	2 533 873
Efter resultatdispostitonen uppgår underhållsfonden till	1 972 782

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	764 145
Avsättning till underhållsfond	- 1 700 000
Disposition underhållsfond	1 526 898
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 173 102
Resultat efter fondförändring	**591 043**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ostronet i Skövde

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 1	7 127 124	7 089 061
Summa intäkter		**7 127 124**	**7 089 061**
Driftskostnader	Not 2	-3 521 953	-3 685 059
Underhållskostnader	Not 3	-1 526 898	-3 901 623
Personalkostnader	Not 4	-734 999	-801 906
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-559 782	-559 782
Summa rörelsekostnader		**-6 343 632**	**-8 948 370**
Rörelseresultat		**783 492**	**-1 859 309**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 794	3 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-21 141	-20 380
Summa finansiella poster		-19 347	-16 945
Årets resultat		**764 145**	**-1 876 254**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

HSB Brf Ostronet i Skövde

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 434 633	5 976 915
Inventarier	Not 9	52 500	70 000
		5 487 133	6 046 915
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**5 487 633**	**6 047 415**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 11	7 373	4 504
Övriga fordringar	Not 12	3 330 937	2 150 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		226 924	202 886
		3 565 234	2 357 719
Kassa och bank		25 290	17 982
Summa omsättningstillgångar		**3 590 525**	**2 375 701**
Summa tillgångar		**9 078 158**	**8 423 117**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

HSB Brf Ostronet i Skövde

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 022 100	1 022 100
Fond för yttre underhåll		1 972 782	1 799 680
		2 994 882	2 821 780
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 769 727	3 819 083
Årets resultat		764 145	-1 876 254
		2 533 872	1 942 829
Summa eget kapital		**5 528 754**	**4 764 609**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		336 153	393 602
Skatteskulder		31 170	24 660
Övriga skulder	Not 15	378 695	415 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	803 386	825 079
		1 549 404	1 658 508
Summa skulder		**3 549 404**	**3 658 508**
Summa Eget kapital och skulder		**9 078 158**	**8 423 117**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

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 2 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 säkerhetsdörrarhar bedömts vara 36 år och för sophus 23 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.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

HSB Brf Ostronet i Skövde

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	6 007 524	6 007 524
	Hyror	697 086	672 804
	Bortfall hyror	-7 911	-7 832
	Elintäkter	9 952	17 376
	Övriga intäkter	420 473	399 189
		7 127 124	**7 089 061**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel mm	355 745	481 965
	Tv/datakostnader	392 653	392 280
	Reparationer	163 087	176 066
	El	667 157	674 662
	Uppvärmning	762 545	840 905
	Vatten	210 409	207 334
	Sophämtning	149 827	129 132
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	296 385	288 536
	Medlemsavgifter	71 565	70 303
	Försäkringar	104 307	101 648
	Förvaltningsarvoden	259 970	247 633
	Övriga driftskostnader	88 304	74 594
		3 521 953	**3 685 059**
Not 3	**Underhållskostnader**		
	Underhåll lokaler	0	458 281
	Underhåll övrigt	1 526 898	3 443 342
		1 526 898	**3 901 623**
Not 4	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	109 420	113 475
	Revisorsarvode	5 980	6 007
	Löner och andra ersättningar	34 102	74 537
	Sociala kostnader	34 212	42 104
		183 714	**236 123**
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	335 884	341 060
	Sociala kostnader	105 535	107 161
	Uttagsskatt	89 474	95 471
	Pensionskostnader och förpliktelser	20 393	22 091
		551 286	**565 783**
		734 999	**801 906**
	Medelantalet anställda	**1**	**1**
Not 5	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader	454 251	454 251
	Ombyggnader	88 031	88 031
	Inventarier	17 500	17 500
		559 782	**559 782**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 778	3 170
	Ränteintäkter skattekonto	16	265
		1 794	**3 435**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	21 141	20 380
		21 141	**20 380**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

HSB Brf Ostronet i Skövde

Noter | **2017-12-31** | **2016-12-31**

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2019
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1969

	Anskaffnings-värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid	Bokfört värde 2017-12-31
Ursprunglig byggnad	11 328 976	-9 966 227	-454 251	1969-2019	908 498
Mark	1 874 024				1 874 024
Ombyggnationer	3 945 372	-1 858 737	-59 618	2011-2051	2 027 017
Sophus	710 333	-56 826	-28 413	2015-2039	625 094
	17 858 705	-11 881 790	-542 282		5 434 633

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	15 984 681	15 984 681
Anskaffningsvärde mark	1 874 024	1 874 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 858 705	17 858 705
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 881 790	-11 339 508
Årets avskrivningar	-542 282	-542 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 424 072	-11 881 790
Bokfört värde	**5 434 633**	**5 976 915**

Taxeringsvärde för Ostronet 12-16

Byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
Byggnad - lokaler	3 612 000	3 612 000
	79 612 000	79 612 000
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	4 066 000	4 066 000
	32 066 000	32 066 000
Taxeringsvärde totalt	111 678 000	111 678 000

Not 9 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	883 934	796 434
Årets investeringar	0	87 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	883 934	883 934
Ingående avskrivningar	-813 934	-796 434
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående avskrivningar	-831 434	-813 934
Bokfört värde	**52 500**	**70 000**

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	**500**	**500**

Not 11 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	6 044	0
Övriga kundfordringar	1 329	4 504
	7 373	**4 504**

Not 12 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	3 292 138	2 111 552
Skattekonto	38 799	38 777
	3 330 937	**2 150 329**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0901

HSB Brf Ostronet i Skövde

Noter **2017-12-31** **2016-12-31**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 022 100	0	1 799 680	3 819 083	-1 876 254
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-1 876 254	1 876 254
Reservering till yttre fond			1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 526 898	1 526 898	
Årets resultat					764 145
Belopp vid årets slut	**1 022 100**	**0**	**1 972 782**	**1 769 727**	**764 145**

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	6 413	6 791
Arbetsgivaravgifter	7 655	8 083
Mervärdesskatt	89 474	95 471
Inre fond	275 153	304 822
	378 695	**415 167**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	564 696	564 880
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	238 690	260 199
	803 386	**825 079**

Skövde 28/2 2018

Anette Johansson

Anna-Maria Johansson

Roland Sköld

Kent Persson

Kerstin Carlman

Kjell Claeson

Peter Andersson

Robert Lazic

Vår revisionsberättelse har 5/3 2018 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 2017.

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 2017 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. 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 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 2017 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 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 den 5/3 2018

Claes Rundquist
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Gunnar Ek
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

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 avispecifikation som medföljer inbetalningskorten varje kvartal eller i annan typ av specifikation som tillsänds bostadsrättshavaren.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättföreningen 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.