



Årsredovisning 2025

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 2025

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. 2026-01-01.

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
Anne Larsen	Ordförande
Richard Gustafsson	Ledamot
Thomas Olsson	Ledamot
Ann Zimmerlund	Ledamot
Fredrik Söderström	Ledamot
Malte Bergman	Ledamot
Jesper Fagerberg	Ledamot
Oscar Ludvigsson	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne Larsen, Ann Zimmerlund, Malte Bergman och Oscar Ludvigsson.

Revisorer har varit: Sheila 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 2025-05-12. På stämman deltog 27 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 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 2025-05-21.

Under 2025 utfördes följande underhåll:

Underhåll

- Relining av källaravlopp och yttre ledningar till tomtgräns till en kostnad på 7 Mkr
- Avfall, anpassningar inför nya regler för förpackningsinsamlingen
- Beskrining av 60-talet av föreningens träd

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Relining av källaravlopp och yttre ledningar till tomtgräns
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
2024	Taksäkerhet monterades på 8 flerbostadshus
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
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

- Passagesystem entrédörrar och garageportar
- Låssystem lägenheter

- Värmekulvert
- Asfaltering

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	138	110	92	63	120
Skuldsättning, kr/kvm	2 598	1 951	1 993	2 034	692
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 129	2 350	2 400	2 450	833
Räntekänslighet, %	4	3	4	4	2
Energikostnad, kr/kvm	198	183	173	158	152
Årsavgifter, kr/kvm	836	748	679	603	589
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	87	89	87
Totala intäkter, kr/kvm	768	684	646	564	562
Nettoomsättning, tkr	11 050	9 881	9 019	8 034	7 835
Resultat efter finansiella poster, tkr	507	-335	1 102	751	1 282
Soliditet, %	24	29	29	26	47

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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	8 370 499	0	897 395	9 267 894
S:a bundet eget kapital, kr	9 392 599	0	897 395	10 289 994
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 986 820	-335 005	-897 395	1 754 420
Årets resultat, kr	-335 005	335 005	507 465	507 465
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 651 815	0	-389 930	2 261 885
S:a eget kapital, kr	12 044 414	0	507 465	12 551 879

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 169 000 kr samt ianspråktagande skett med 271 605 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	2 651 815
Årets resultat, kr	507 465
Reservation till underhållsfond, kr	-1 169 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	271 605
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 261 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 261 885

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	507 465 kr
Avsättning till underhållsfond	- 1 169 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>271 605 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	- 897 395 kr
Resultat efter fondförändring	-398 930 kr

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 050 004	9 881 463
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 879	14 989
Summa Rörelseintäkter		11 103 883	9 896 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 706 160	-7 791 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-339 462	-208 503
Personalkostnader	Not 6	-218 224	-193 596
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 222 223	-975 687
Summa Rörelsekostnader		-9 486 070	-9 169 054
Rörelseresultat		1 617 814	727 397
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116 674	96 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 227 022	-1 158 418
Summa Finansiella poster		-1 110 348	-1 062 403
Resultat efter finansiella poster		507 465	-335 005
Resultat före skatt		507 465	-335 005
Årets resultat		507 465	-335 005

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	42 489 561	36 577 458
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	315 565
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		42 489 561	36 893 023
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		42 490 061	36 893 523
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		193	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 860 256	1 995 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		331 328	304 887
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 191 777	2 300 274
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	7 750 000	2 750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		7 750 000	2 750 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 367	2 915
<i>Summa Kassa och bank</i>		13 367	2 915
Summa Omsättningstillgångar		9 955 144	5 053 189
Summa Tillgångar		52 445 205	41 946 712

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 022 100	1 022 100
Fond för yttre underhåll	9 267 894	8 370 499
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	10 289 994	9 392 599
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 754 420	2 986 820
Årets resultat	507 465	-335 005
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 261 885	2 651 815
Summa Eget kapital	12 551 879	12 044 414

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1327 550 000	9 400 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	27 550 000	9 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 000 000	18 800 000
Leverantörsskulder	827 998	307 398
Skatteskulder	26 332	24 203
Övriga kortfristiga skulder	Not 14127 120	155 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 361 876	1 215 560
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	12 343 326	20 502 298
Summa Skulder	39 893 326	29 902 298
Summa Eget kapital och skulder	52 445 205	41 946 712

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 617 814	727 397
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 222 223	975 687
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 222 223	975 687
Erhållen ränta	116 674	96 015
Erlagd ränta	-1 171 771	-1 166 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 784 939	632 681
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 624	204 601
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	585 777	-192 176
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	588 400	12 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 373 340	645 105
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 818 761	-678 033
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 818 761	-678 033
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	9 350 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 350 000	-600 000
Årets kassaflöde	4 904 579	-632 928
Likvida medel vid årets början	4 712 079	5 345 007
Likvida medel vid årets slut	9 616 658	4 712 079



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.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 049 980	7 869 720
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	443 210	626 383
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	541 080	480 960
	Hyror lokaler	500 088	497 530
	Hyror garage och parkeringsplatser	442 777	382 292
	Hyror förbrukningsbaserad	75 049	2 718
	Hyror övrigt	828	828
	Övriga primära intäkter	32 748	51 617
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 085 760	9 912 048
	Hyresbortfall	-35 756	-30 585
	<i>Summa</i>	-35 756	-30 585
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 050 004	9 881 463
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	32 506	0
	Övriga sekundära intäkter	21 373	14 989
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	53 879	14 989

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 502 725	-2 039 515
	Snö och halk-bekämpning	-7 089	0
	Reparationer	-636 639	-723 686
	Planerat underhåll	-271 605	-948 226
	Försäkringsskador	-63 593	0
	El	-702 544	-840 914
	Uppvärmning	-1 738 292	-1 494 305
	Vatten	-416 140	-308 075
	Sophämtning	-163 799	-167 495
	Fastighetsförsäkring	-148 592	-142 194
	Kabel-TV och bredband	-555 882	-548 849
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-375 318	-352 950
	Övriga driftkostnader	-123 942	-225 061
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 706 160	-7 791 269

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-15 315	-19 073
	Extern revision	-20 000	-21 000
	Konsultkostnader	0	-47 000
	Medlemsavgifter	-82 348	-80 221
	Föreningsverksamhet	-16 197	-21 301
	Övriga förvaltningskostnader	-205 603	-19 908
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-339 462	-208 503

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-165 592	-148 669
	Revisionsarvode	-7 736	-7 088
	Övriga arvoden	-2 054	-1 050
	Löner och övriga ersättningar	0	-174
	Sociala avgifter	-40 967	-35 865
	Övriga personalkostnader	-1 875	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-218 224	-193 596

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 209 136	-975 687
Avskrivning på markanläggning	-13 088	0
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 222 223	-975 687

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 363 252	16 639 681
Ingående anskaffningsvärde mark	1 874 024	1 874 024
Årets investeringar	7 134 326	32 912 267
Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 188 696
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	57 371 602	50 237 276

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-13 659 818	-13 872 827
Årets avskrivningar	-1 222 223	-975 687
Återförda avskrivningar	0	1 188 696
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 882 041	-13 659 818
<i>Utgående redovisat värde</i>	42 489 561	36 577 458

Taxeringsvärde

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 741 000	3 669 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	4 405 000
<i>Summa</i>	164 741 000	175 074 000

Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckning	39 154 900	29 851 900
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	39 154 900	29 851 900

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	315 565	32 549 799
	Årets investeringar	6 818 761	0
	Omklassificering till byggnad	-7 134 326	-32 234 234
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	315 565
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 853 291	1 959 164
	Övriga fordringar	6 965	36 223
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 860 256	1 995 387
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	7 750 000	2 750 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	7 750 000	2 750 000

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,41%	2026-06-30	9 400 000	200 000
Stadshypotek	3,07%	2027-03-30	8 800 000	200 000
Stadshypotek	3,23%	2029-03-30	9 900 000	200 000
Stadshypotek	2,79%	2028-06-30	9 450 000	200 000
			37 550 000	800 000
Långfristig del			27 550 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			600 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 400 000	
Kortfristig del			10 000 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			800 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 200 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,38%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	692	20 953
Inre fond	126 253	130 181
Övriga kortfristiga skulder	175	4 002
<i>Summa Övriga skulder</i>	127 120	155 137

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	960 801	885 913
Upplupna räntekostnader	60 049	4 798
Övriga upplupna kostnader	341 026	324 849
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 361 876	1 215 560

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-23

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 2025. 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 2025 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 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 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, förfälskning, 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 2025 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sheila Ingemarsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Ostronet i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anne Larsen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 14:30:57



Oscar Ludvigsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:51:12



Fredrik Söderström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 11:11:59



Thomas Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:49:51



Malte Bergman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:51:02



Ann Zimmerlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:50:50



Jesper Fagerberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:07:33



Richard Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:51:35



Sheila Mary Ingemarsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 19:56:29



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:23:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-29 kl. 19:40:53



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:22:52



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.