



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Kusken i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557445209857



Signerat FB, TMM, IM, DE, PG, IW, AK, CW, CA, NH

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



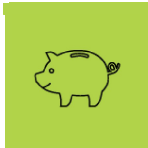
# STYRELSEN FÖR HSB brf Kusken i Östersund

Org. nr: 793200-1998

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



|                                                                                   | NYCKELTAL                     | DEFINITION                                                                                                                | VARFÖR?                                                                              | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Sparande</b><br>230 kr/kvm | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar. | 5 = > 250 kr/kvm<br>4 = 201 – 250 kr/kvm<br>3 = 151 – 200 kr/kvm<br>2 = 100 – 150 kr/kvm<br>1 = < 100 kr/kvm |

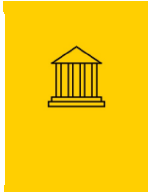
#### Styrelsens kommentarer

Föreningen har under året (2020) bland annat installerat solceller och genomfört omfattande underhållsåtgärder vilka finansierats helt med egna medel. Vi har ändå ett högt "betyg" vad gäller sparande vilket får ses som att föreningen har en god ekonomi.

|                                                                                   |                                         |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <b>Investeringsbehov</b><br>7837 kr/kvm | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under den närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven. |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

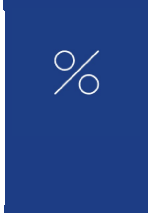
#### Styrelsens kommentarer

Våra hus är byggda i början på 1970-talet och har ett större underhållsbehov än nybyggda hus. Stora framtida investeringar och underhåll är till exempel fönsterbyte, omläggning av papptak och utbyggnad av parkerings- och laddplatser.

|                                                                                    |                                    |                                                                  |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Skuldsättning</b><br>592 kr/kvm | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov. | 5 = < 2 000 kr/kvm<br>4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm<br>3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm<br>2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm<br>1 = > 15 000 kr/kvm |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Styrelsens kommentarer

Den låga skuldsättningen ger utrymme för att, vid behov, finansiera framtida investeringar och underhåll med banklån. Vid en tredubbling av banklån skulle vi fortfarande ha högsta poäng. Vi amorterar 600 000 kr/år på våra lån.

|                                                                                     |                               |                                                                                                       |                                                                                                                                                          |                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Räntekänslighet</b><br>1 % | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika. | 5 = < 4 %<br>4 = 4 – 7 %<br>3 = 7 – 10 %<br>2 = 10 – 20 %<br>1 = > 20 % |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|

#### Styrelsens kommentarer

Styrelsen ser kontinuerligt över banklån. Lånen fördelas över olika perioder för att få en gynnsam spridning av olika räntelägen. När lån omsätts (förnyas) tas offerter in för att vi skall låna till lägsta möjliga ränta.

|                                                                                     |                                    |                                                                               |                                                                               |                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Energikostnad</b><br>167 kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Styrelsens kommentarer

Med tanke på byggnadernas ålder har vi ändå en godtagbar energikostnad. För att minska kostnaden för energi har vi installerat solceller på garagetaken och närvarostyrda LED-lampor i alla allmänna utrymmen. Den del av energikostnaden vi till största del kan påverka själva är att producera värme till en låg kostnad. Styrelsen har därför arbetat med ett projekt baserat på energiproduktion från bergvärme och värmeåtervinning av ventilationens frånluft. Föreningens medlemmar får ta ställning till förslaget vid ett årsmöte med fysisk närvaro när det är möjligt utifrån den rådande pandemin.

|                                                                                   |                        |                                                                                                    |                                                                              |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  | <b>Tomträtt</b><br>NEJ | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken) | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar. | Ja eller nej |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|

#### Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken.

|                                                                                   |                                |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>Arsavgift</b><br>603 kr/kvm | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) | Arsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar. |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

#### Styrelsens kommentarer

Årsavgiftens storlek ligger på samma nivå som andra bostadsrättsföreningar på Körfältet.

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kusken i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-1998) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Körfältet 1,2,3 och 7, byggd år 1969-70 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u>         | <u>Total yta m<sup>2</sup></u> |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| 256          | lägenheter (bostadsrätt) | 18 816                         |
| 74           | lokaler (hyresrätt)      | 267                            |
| 182          | garage                   |                                |
| 33           | bilplatser               |                                |

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 juni. På stämman deltog 46 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Utifrån påverkan av Covid-19 genomfördes stämman med poströstning. Till stämman lämnades 46 godkända röstsedlar in. Stämman hölls helt utan fysiskt deltagande av medlemmar. Styrelsemöten har under verksamhetsåret huvudsakligen skötts digitalt.

Extrastämma planerades till den 26/11 (avseende investering i en benvärmeanläggning) men ställdes in på grund av ändrade regler, inom ramen för pandemin, gällande antal deltagare vid sammankomster.

Föreningen hade vid årets slut 257 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                    |                                        |
|--------------------|----------------------------------------|
| Carl-Göran Westlin | ordförande                             |
| Ingela Madsen      | sekreterare                            |
| Frena Beletse      | ledamot                                |
| Marlene Magnussen  | ledamot                                |
| David Engström     | ledamot                                |
| Andreas Köhler     | ledamot                                |
| Patrik Gustavsson  | ledamot                                |
| Ingrid Wikström    | ledamot utsedd av HSB Södra Norrland   |
| Hans Ejenstam      | suppleant utsedd av HSB Södra Norrland |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Frena Beletse, Marlene Magnussen, Andreas Köhler och Carl-Göran Westlin.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Carl-Göran Westlin, Ingela Madsen, Andreas Köhler och Patrik Gustavsson, två i förening.

Revisor har varit Natalia Haemig med Maria Danielsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Annika Östlund och Charlotte Westlin (sammankallande).

Fritidsverksamhet och aktiviteter har planerats, men under det rådande läget med Covid-19 har de inte kunnat genomföras.

Styrelsemedlemmar har under verksamhetsåret deltagit i studieverksamhet huvudsakligen på distans.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Fastighetsförvaltningen har skötts av Fastightessnabben AB.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad

el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts hösten 2020 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 20180201. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-02-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

## Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 796 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 3/10.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016 | Fortsatt målning av balkongräcken och bröstningar (Reveljgränd)<br>Införande av Individuell Mätning och Debitering (IMD) av hushållsel.<br>Miljöhusen ny golvbeläggning<br>Fortsatt duvsäkring<br>Uthyrningsrummet färdigställt<br>Ändrade parkeringsbestämmelser<br>Översyn av värmecentraler<br>Fortsatt uppgradering av tvättutrustning |
| 2017 | Utbyggnad av fibernät<br>Uppfräschning av balkongsidor.<br>Buskar har klippts och vid behov kompletterats.<br>Fortsatta energiåtgärder, injustering/trimning av värmesystem.<br>Trapphus: putsning och bättringsmålning<br>Nya utemöbler har anskaffats                                                                                    |
| 2018 | Byte till nytt lås-, passerings-, boknings- och informationssystem.<br>Utbyggnad av nytt fibernät<br>Fortsatta energiåtgärder, injustering och trimning av värmesystemet<br>Fortsatt putsning och bättringsmålning av trapphus<br>Uppsättning av staket på gårdarna                                                                        |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019 | <p>Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)<br/> Nytt plåttak på garagelänga<br/> Säkerhetsbesiktning av lekplatser<br/> Åtgärder utifrån påpekande efter säkerhetsbesiktning av lekplatser<br/> Byte av murken panel på samtliga garage<br/> Höjning av brunnar vid garage och gårdar<br/> Slutligt färdigställande av:<br/> - Byte till nytt passer-, lås-, boknings- och informationssystem<br/> - Fibernät, Internet, TV och Telefoni<br/> Byte av utrustning i tvättstugor</p>                                                                                                                                                                                                                               |
| 2020 | <p>Uppföljning och åtgärder utifrån OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)<br/> Målning av samtliga garagelängor<br/> Målning av samtliga balkongsidor<br/> Översyn av varmvattencirkulationen (VVC) och byte av pumpar<br/> Utfyllnad av gropar i garage<br/> Nytt plåttak på fyra garagelängor<br/> Solceller monterats och driftsatts på fyra garagelängor<br/> Asfalterade ramper till vissa entréer.<br/> Målning av två lekplatser (Reveljgränd)<br/> Trädäck/uteplats med bord och stolar på samtliga gårdar<br/> Byte av utrustning i tvättstugor<br/> Byte av belysningsarmaturer på parkeringsplatser<br/> Besiktning och åtgärder av lekplatser<br/> Byte till LED-lampor i gemensamhetsutrymmen</p> |

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | <p>Målning av två lekplatser (Taptogränd).<br/> Förbättring av markeringslinjer på parkeringsplatser.<br/> Plantering av buskar vid uteplatser<br/> Utbyggnad och komplettering av parkeringsplatser.<br/> Laddplatser för elfordon.<br/> Asbestsanering av tätning till lägenhetsdörrar<br/> Byte av lägenhetsdörrar och låscylindrar.<br/> Postboxar i entréerna och tidningsställ bredvid lägenhetsdörrarna.<br/> Byte av utrustning i tvättstugor.<br/> Översyn och projektering av energisparåtgärder.<br/> Besiktning och åtgärder av lekplatser</p> |

Föreningen har påbörjat med större investering av lägenhetsdörrar och denna beräknas vara klar 2021. Ev. bergvärmeanläggning har senarelagts då de saknar beslut från föreningsstämma vilken inte till sin helhet kunnat genomföras på grund av Covid-19.

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 0,5%.

I budget för 2021 ingår 491 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 0,5% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 606 kr/m<sup>2</sup> 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Höjda taxor och framtida driftskostnader.

## Medlemsinformation

Av föreningens 256 medlemslägenheter har under året 18 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 342 och under året har det tillkommit 24 och avgått 24 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 342.

## Flerårsöversikt

|                                         | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 13 189 | 13 218 | 12 734 | 12 429 | 11 650 |
| Rörelseresultat i tkr                   | 2 022  | 1 641  | 3 028  | 2 585  | 2 789  |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 1 916  | 1 485  | 2 806  | 2 254  | 2 361  |
| Balansomslutning i tkr                  | 36 343 | 34 617 | 36 072 | 35 150 | 31 863 |
| Soliditet %                             | 54,7   | 51,8   | 45,6   | 38,8   | 35,8   |
| Årsavgift/kvm* i kr                     | 603    | 600    | 591    | 583    | 574    |
| Driftskostnad/kvm i kr                  | 410    | 445    | 388    | 385    | 358    |
| Räntekostnad/kvm i kr                   | 8      | 10     | 13     | 19     | 24     |
| Bankskuld/kvm i kr                      | 592    | 623    | 792    | 826    | 840    |

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

|                             | Insatser  | Yttre<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------|-----------|---------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång     | 1 036 400 | 13 209 672    | 2 216 581              | 1 485 861      |
| Vinstdisp enl. Stämmobeslut |           |               | 1 485 861              | -1 485 861     |
| Innevarande års avs/dis     |           | -635 353      | 635 353                |                |
| Årets resultat              |           |               |                        | 1 916 280      |
| Belopp Vid årets slut       | 1 036 400 | 12 574 319    | 4 337 795              | 1 916 280      |

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Fondbehållning vid årets början:            | 13 209 672        |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 796 000           |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond:  | <u>-1 431 353</u> |
| Fondbehållning vid årets slut:              | 12 574 319        |

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 4 337 795        |
| Årets resultat                                       | <u>1 916 280</u> |
| Summa                                                | 6 254 794        |

Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 6 254 794 |
|-------------------------|-----------|

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

| RESULTATRÄKNING                                            |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 13 189 247               | 13 218 330               |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 86 849                   | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>13 276 096</b>        | <b>13 218 330</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -7 826 354               | -8 482 874               |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -693 029                 | -697 197                 |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | -1 431 353               | -1 290 051               |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -257 505                 | -277 572                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 045 915               | -829 618                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-11 254 156</b>       | <b>-11 577 312</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>2 021 940</b>         | <b>1 641 018</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 53 251                   | 32 851                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -158 912                 | -188 009                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-105 661</b>          | <b>-155 158</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>1 916 280</b>         | <b>1 485 861</b>         |

| Balansräkning                                 |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 25 166 619        | 24 299 494        |
| Inventarier och installationer                | Not 10 | 314 622           | 393 278           |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 11 | 87 832            | 33 244            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>25 569 073</b> | <b>24 726 016</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>25 569 073</b> | <b>24 726 016</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| Lägenhet 196, styrelselokal                   |        | 410 000           | 410 000           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                  |        | 0                 | 18 584            |
| Kundfordringar                                |        | 3 818             | 0                 |
| Avräkningskonto HSB                           |        | 1 898 280         | 1 268 182         |
| Övriga kortfristiga fordringar                |        | 262 282           | 46 101            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 12 | 744 292           | 752 347           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>2 908 672</b>  | <b>2 085 214</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>               |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar               | Not 13 | 0                 | 6 373 876         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |        | <b>0</b>          | <b>6 373 876</b>  |
| Bank                                          | Not 14 | 7 455 227         | 1 021 496         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>7 455 227</b>  | <b>1 021 496</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>10 773 899</b> | <b>9 890 585</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>36 342 972</b> | <b>34 616 601</b> |

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Insatser                         | 1 036 400         | 1 036 400         |
| Fond för yttre underhåll         | 12 574 319        | 13 209 672        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>13 610 719</b> | <b>14 246 072</b> |

#### *Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 4 337 795        | 2 216 581        |
| Årets resultat                  | 1 916 280        | 1 485 861        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>6 254 075</b> | <b>3 702 442</b> |

### Summa eget kapital

Not 15      **19 864 794**      **17 948 514**

### Avsättningar

0      776

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

|                                   |        |                  |                   |
|-----------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 16 | 5 176 648        | 11 291 883        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>5 176 648</b> | <b>11 291 883</b> |

#### *Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                   |                  |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 6 115 235         | 600 000          |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17 | 2 348 615         | 2 325 253        |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 234 591         | 896 642          |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18 | 69 638            | 44 496           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 | 0                 | 140              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 1 533 451         | 1 508 897        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>11 301 530</b> | <b>5 375 428</b> |

### Summa skulder

**16 478 178**      **16 667 311**

### Summa eget kapital och skulder

**36 342 972**      **34 616 601**

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,3% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 340 620 kr.

**Noter**

| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                               | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|--------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|              | Årsavgifter bostäder                                                 | 11 351 524                       | 11 295 656                       |
|              | Hysesintäkt lokaler                                                  | 134 836                          | 28 649                           |
|              | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 722 979                          | 721 654                          |
|              | Hysesintäkt övrigt                                                   | 52 004                           | 136 284                          |
|              | Årsavgift el                                                         | 487 319                          | 617 736                          |
|              | Årsavgift TV/bredband/iptelefoni                                     | 612 000                          | 612 000                          |
|              | Avsatt till inre fond                                                | -359 999                         | -359 999                         |
|              | Intäkt andrahandsupplåtelse                                          | 29 473                           | 3 488                            |
|              | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 29 270                           | 39 636                           |
|              | Övriga fakturerade kostnader                                         | 200                              | 100                              |
|              | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 129 641                          | 123 126                          |
|              |                                                                      | <b>13 189 247</b>                | <b>13 218 330</b>                |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                                        |                                  |                                  |
|              | Försäkringsersättning                                                | 86 849                           | 0                                |
|              |                                                                      | <b>86 849</b>                    | <b>0</b>                         |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftskostnader</b>                                               |                                  |                                  |
|              | Reparationer                                                         | -991 997                         | -1 064 476                       |
|              | Ventilationsrensning                                                 | 0                                | -293 088                         |
|              | El                                                                   | -791 009                         | -1 117 374                       |
|              | Uppvärmning                                                          | -1 781 350                       | -1 950 701                       |
|              | Vatten                                                               | -605 220                         | -555 594                         |
|              | Renhållning                                                          | -321 607                         | -292 357                         |
|              | Bevakningskostnader                                                  | -1 156                           | -1 721                           |
|              | TV, bredband, iptelefoni                                             | -959 424                         | -974 060                         |
|              | Obligatoriska besiktningar                                           | 0                                | -18 600                          |
|              | Serviceavtal                                                         | -170 497                         | -61 358                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokalsvård                                     | -1 389 945                       | -1 418 972                       |
|              | Försäkringar                                                         | -239 127                         | -199 939                         |
|              | Fastighetsskatt                                                      | -417 134                         | -403 822                         |
|              | Övriga driftskostnader                                               | -157 888                         | -130 812                         |
|              |                                                                      | <b>-7 826 354</b>                | <b>-8 482 874</b>                |
| <b>Not 5</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                                      |                                  |                                  |
|              | Extern revisionsarvode                                               | -23 995                          | -20 330                          |
|              | Förvaltningskostnader                                                | -487 588                         | -493 109                         |
|              | Kostnader överlåtelse och pant                                       | -29 762                          | -37 425                          |
|              | Föreningsverksamhet                                                  | -7 218                           | -30 254                          |
|              | Kontorsutrustning och -material                                      | -13 694                          | 0                                |
|              | Konsulter                                                            | -2 963                           | -4 300                           |
|              | Förbrukningsinventarier                                              | -16 056                          | 0                                |
|              | Medlemsavgifter HSB                                                  | -80 800                          | -80 800                          |
|              | Arrende, hyra, leasing                                               | -30 953                          | -30 979                          |
|              |                                                                      | <b>-693 029</b>                  | <b>-697 197</b>                  |

|              |                                                                   |                   |                   |
|--------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6</b> | <b>Underhåll enligt plan</b>                                      |                   |                   |
|              | Byte golvbrunnar                                                  | -41 770           | -44 681           |
|              | Målning garage samt byte garagetak (Ommålning o rep garage 2019)  | -783 103          | -318 689          |
|              | Ny dörrmiljö förråd T8 (utbyte telefonboxar 2019)                 | -12 125           | -100 026          |
|              | Byte maskiner i tvättstugor                                       | -65 060           | -317 013          |
|              | Byte armaturer i källargångar                                     | 0                 | -406 517          |
|              | Byte VVC-pump o ventiler (OVK 2019)                               | -50 305           | -103 125          |
|              | Ny dörrmiljö förråd /8                                            | 0                 |                   |
|              | Byte fönster                                                      | -28 345           | 0                 |
|              | Målning btg gavlar o lekutrustning                                | -276 420          | 0                 |
|              | Asfaltering garage o p-platser, underhåll bom                     | -174 225          | 0                 |
|              |                                                                   | <b>-1 431 353</b> | <b>-1 290 051</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                              |                   |                   |
|              | Medelantal anställda                                              | 0                 | 0                 |
|              | Arvode till styrelsen                                             | -208 400          | -221 500          |
|              | Revisionsarvode                                                   | -7 000            | -7 000            |
|              | Sociala avgifter                                                  | -42 105           | -45 591           |
|              | Utbildning                                                        | 0                 | -3 481            |
|              |                                                                   | <b>-257 505</b>   | <b>-277 572</b>   |
| <b>Not 8</b> | <b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                   |                   |
|              | Byggnader                                                         | -923 780          | -720 962          |
|              | Markanläggningar                                                  | -43 479           | -30 000           |
|              | Inventarier                                                       | -78 656           | -78 656           |
|              | <b>Summa avskrivningar</b>                                        | <b>-1 045 915</b> | <b>-829 618</b>   |

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**
**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                                             |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 39 334 740        | 35 903 935        |
| Årets investering solpaneler på garagetak (Skalskydd 2019)  | 1 430 015         | 3 430 805         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 696 000           | 696 000           |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                 | 600 000           | 600 000           |
| Årets investering markanläggning avser 4 st uteplatsaltaner | 404 369           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>42 465 124</b> | <b>40 630 740</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -15 971 246        | -15 250 284        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -923 780           | -720 962           |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -360 000           | -330 000           |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -43 479            | -30 000            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-17 298 505</b> | <b>-16 331 246</b> |

**Utgående bokfört värde**
**25 166 619 24 299 494**

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| Bokförda värden byggnader        | 23 869 729 | 23 363 494 |
| Bokförda värden mark             | 696 000    | 696 000    |
| Bokförda värden markanläggningar | 600 890    | 240 000    |

**Fastighetsbeteckning:** Körfältet 1, 2, 3 och 7 i Östersund

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>     | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus     | 1969           | 120 000 000        | 41 000 000        | 161 000 000        | 161 000 000        |
| Lokaler               | 1969           | 2 580 000          | 2 551 000         | 5 131 000          | 5 131 000          |
|                       |                | <b>122 580 000</b> | <b>43 551 000</b> | <b>166 131 000</b> | <b>166 131 000</b> |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

**Not 10 Inventarier och installationer**

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden   | 1 632 443      | 1 632 443      |
| Utgående anskaffningsvärden   | 1 632 443      | 1 632 443      |
| Ingående avskrivningar        | -1 239 165     | -1 160 509     |
| Årets avskrivningar           | -78 656        | -78 656        |
| Utgående avskrivningar        | -1 317 821     | -1 239 165     |
| <b>Utgående bokfört värde</b> | <b>314 622</b> | <b>393 278</b> |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

|                                                                                |               |               |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar                                         | 33 244        | 3 105 915     |
| Årets Investering                                                              | 1 888 972     | 33 244        |
| Omklassificering till Byggnader & Mark solpaneler o altandäck (skalskydd 2019) | -1 834 384    | -3 105 915    |
| Utgående värde pågående nyanläggningar                                         | <b>87 832</b> | <b>33 244</b> |

 Pågående projekt avser projektering nya parkeringar samt nya tamburdörrar.  
 Nyttjande perioden dörrar är 35 år. Budgeterad kostnad dörrar ca 4 miljoner.

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkring                             | 273 561        | 239 127        |
| Förutbetalda kabel-TV och bredband                  | 222 600        | 245 608        |
| Förutbetalda administration                         | 126 902        | 126 902        |
| Förutbetalda fastighetsskötsel                      | 69 344         | 67 652         |
| Upplupna räntaintäkter                              | 0              | 8 735          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 51 885         | 64 323         |
|                                                     | <b>744 292</b> | <b>752 347</b> |

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

|      |          |                  |
|------|----------|------------------|
| SBAB | 0        | 1 373 876        |
| SBAB | 0        | 5 000 000        |
|      | <b>0</b> | <b>6 373 876</b> |

**Not 14 Bank**

|      |                  |                  |
|------|------------------|------------------|
| SBAB | 7 455 227        | 1 021 496        |
|      | <b>7 455 227</b> | <b>1 021 496</b> |

**Not 15 Eget kapital**

|                                                                 | Insatser         | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat   |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|---------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                                         | 1 036 400        | 13 209 672           | 2 216 581           | 1 485 861        |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut                         |                  | 0                    | 1 485 861           | -1 485 861       |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan |                  | 796 000              | -796 000            |                  |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                    |                  | -1 431 353           | 1 431 353           |                  |
| Årets Resultat                                                  |                  |                      |                     | 1 916 280        |
| Belopp vid årets utgång                                         | <b>1 036 400</b> | <b>12 574 319</b>    | <b>4 337 795</b>    | <b>1 916 280</b> |

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek |              | 1,35%     | 2022-03-01 | 4 426 668         | 300 000              |
| Stadshypotek |              | 1,39%     | 2021-12-30 | 4 565 255         | 100 000              |
| Stadshypotek |              | 1,23%     | 2021-06-30 | 1 149 980         | 100 000              |
| Stadshypotek |              | 1,49%     | 2023-06-30 | 1 149 980         | 100 000              |
|              |              |           |            | <b>11 291 883</b> | <b>600 000</b>       |

|                                                                          |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>5 176 648</b> |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 2 400 000        |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 8 291 883        |

Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 20 725 800        | 20 725 800        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>20 725 800</b> | <b>20 725 800</b> |

**Not 17 Medlemmarnas inre fond**

|                |                  |                  |
|----------------|------------------|------------------|
| Ingående värde | 2 325 253        | 2 291 532        |
| Avsättning     | 359 999          | 359 999          |
| Uttag          | -336 637         | -326 278         |
|                | <b>2 348 615</b> | <b>2 325 253</b> |

|               |                                                     |                  |                  |
|---------------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 18</b> | <b>Aktuell skatteskuld</b>                          |                  |                  |
|               | Årets beräknade skatteskuld                         | 69 638           | 44 496           |
|               |                                                     | <b>69 638</b>    | <b>44 496</b>    |
| <b>Not 19</b> | <b>Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
|               | Övriga kortfristiga skulder                         | 0                | 140              |
|               |                                                     | <b>0</b>         | <b>140</b>       |
| <b>Not 20</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                  |                  |
|               | Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 303 402          | 339 479          |
|               | Upplupna räntekostnader                             | 15 789           | 16 474           |
|               | Upplupen revision                                   | 22 700           | 20 330           |
|               | Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 1 057 492        | 1 076 314        |
|               | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 134 068          | 56 300           |
|               |                                                     | <b>1 533 451</b> | <b>1 508 897</b> |

\_\_\_\_/\_\_\_\_ 2021

 .....  
 Andreas Köhler

 .....  
 Carl-Göran Westlin

 .....  
 David Engström

 .....  
 Frena Beletse

 .....  
 Ingela Madsen

 .....  
 Ingrid Wikström

 .....  
 Patrik Gustavsson

 .....  
 Thea Marlene Magnussen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

 .....  
 Natalia Haemig  
 Revisor vald av föreningsstämman

 .....  
 BoRevision i Sverige AB  
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kusken i Östersund, org.nr. 793200-1998

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kusken i Östersund för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

#### 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-13).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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. Risker 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 Brf Kusken i Östersund för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den / 2021

.....  
Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Natalia Hæmig  
Av föreningen vald revisor

**borevision**

