

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kusken i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-1998) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna 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 m²</u>
256	lägenheter (bostadsrätt)	18 816
74	lokaler (hyresrätt)	267
182	garage	
33	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-16. På stämman deltog 53 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

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
Patrik Gustavsson	ledamot
Andreas Köhler	ledamot
Marlene Magnussen	ledamot
Frena Beletse	ledamot
Emma Wahlberg	ledamot, avgick 5 maj 2019.

Ingrid Wikström
Hans Ejenstam

ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carl-Göran Westlin, Ingela Madsen, Frena Beletse och Patrik Gustavsson. Ett fyllnadsval tillkommer utifrån en styrelseledamots avgång.

Styrelsen har under året hållit 12 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 Lotta Westlin och Annika Östlund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Föreningen anordnade en sommarfest för alla medlemmar den 24 augusti 2019. Aktiviteter för barn och vuxna, såsom tunnbrödsbakning, gårdsloppis, hoppborgar och partytält. Senart på dagen fanns det grillar för de som önskade grilla medhavd mat. Utöver detta bjöd föreningen på fika, sockervadd och varmkorv. Under dagen genomfördes också en tippspromenad där tre vinnare utsågs. En "syjunta" med ca. 10 deltagare anordnas en gång per månad i styrelselokalen. Under året har det också anordnats tre kurser i Tunnbrödsbakning under ledning av Per Olof Persson.

Studieverksamhet har skett i form av webinarium och lokalt anordnade kurser.

Styrelseledamöter har deltagit i mässor och temakvällar under året.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland och Fastighetsskötsel av Fastighetssnabben AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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 utan avskrivs enligt gällande regelverk. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 1 050 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 3 oktober 2019.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Målning av balkongfronter och bröstningar på Taptogränd. Ombyggnad av f d föreningslokal till uthyrningsrum. 44 nya förråd har byggts. Ett staket uppförts vid ute gymet. Åtgärder mot nedskräpning av duvor. Byte till LED lampor på garage och gårds utebelysningar. Äldre tvättmaskiner, torkskåp och tork tumlare har bytts till nya energisnåla. Vattensparventiler har monterats i samtliga lägenheter.
2016	Fortsatt målning av balkongräcken och bröstningar. Individuell Mätning och Debitering (IMD) av hushållsel har införts. Miljöhusen ny golvbeläggning. Fortsatt duvsäkring Uthyrningsrummet färdigställt Ändrade parkeringsbestämmelser Översyn av värmecentraler Fortsatt uppgradering av tvättutrustning.
2017	Utbyggnad av fibernät pågår Uppfräschning balkongsidor Komplettering av buskar Fortsatta energiåtgärder. Injustering/trimning av värmesystemet. Trapphus: putsning och bättringsmålning av väggar har påbörjats. Fortsättning sker när skalskyddsprojektet är avklarat. Nya utemöbler har anskaffats. Fastighetssnabben har klippt alla buskar och satt

ML
IM PL
COW
pa

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Byte till nytt låssystem/inpasserings- och bokningssystem pågår Utbyggnad av fibernät pågår Uppfräschning balkongsidor Komplettering av buskar Fortsatta energiåtgärder. Injustering/trimning av värmesystemet. Trapphus: putsning och bättringsmålning av väggar har påbörjats. Fortsättning sker när skalskyddsprojektet är avklarat. Nya utemöbler har anskaffats. Fastighetssnabben har klippt alla buskar och satt upp staket vid bärbuskar
Övrigt	
2019	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) Nytt plåttak på garagelänga Reparation av lektugor Säkerhetsbesiktning av lekplatser Åtgärder utifrån påpekande från säkerhetsbesiktning av lekplatser Byte av murken panel på samtliga garage. Höjning av brunnar vid garage och på gårdar. Slutligt färdigställande av: -Byte till nytt låssystem/inpasserings- och bokningssystem. -Fibernet, TV, Internet och Telefoni Byte av tvättmaskiner och övrig tvättutrustning

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "M", "IM", "P. 6", "Cam", and "pa".

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR 2020	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
	Uppföljning och åtgärder utifrån OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
	Målning av samtliga garagelängor
	Målning av samtliga balkongsidor
	Förbättring av linjer på parkeringsplatser
	Överyn av varmvattencirkulationen (VVC)
	Utbyggnad och kompettering av parkeringsplatser
	Laddplatser för elbilar
	Ilagning av gropar i garage där behov föreligger
	Översyn av energisparåtgärder och åtgärder därav.
	Byte av tvättmaskiner och övrig tvättutrustning

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1,5 %.

I budget för 2020 ingår 796 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 0,5 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 603 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Höjda taxor samt framtida driftskostnader och underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

Av föreningens 256 medlemslägenheter har under året 18 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 337 och under året har det tillkommit 29 och avgått 24 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 342 stycken.

Handwritten notes in blue ink: "Hil", "M", "CWW", "P-6", "ra".

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	13 168	12 734	12 429	11 650	11 375
Rörelseresultat i tkr	1 641	3 028	2 585	2 789	3 106
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 485	2 806	2 254	2 361	2 003
Balansomslutning i tkr	34 617	36 072	35 150	31 863	29 339
Soliditet %	51,8	45,6	38,8	35,8	30,8
Årsavgift/kvm* i kr	600	591	583	574	560
Driftskostnad/kvm i kr	445	388	385	358	353
Räntekostnad/kvm i kr	10	13	19	24	27
Bankskuld/kvm i kr	623	792	826	840	863

*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. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 036 400	13 449 723	-829 342	2 805 872
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			2 805 872	-2 805 872
Innevarande års avs/dis		- 240 051	240 051	
Årets resultat				1 485 861
Belopp Vid årets slut	1 036 400	13 209 672	2 216 581	1 485 861

Handwritten signatures and initials:
mll
PC
CGW
pa

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	13 449 723
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	1 050 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-1 290 051</u>
Fondbehållning vid årets slut	13 209 672

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 216 581
Årets resultat	<u>1 485 861</u>
Summa	3 702 442

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 702 442
--------------------------------	------------------

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "P-G", "L", "Cam", and "pa".

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 168 335	12 734 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 995	60 149
Summa rörelseintäkter		13 218 330	12 794 252
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 482 874	-7 413 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-697 197	-682 867
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 290 051	-478 683
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-277 572	-283 304
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-829 618	-908 338
Summa rörelsekostnader		-11 577 312	-9 766 444
Rörelseresultat		1 641 018	3 027 808
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		32 851	27 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 009	-249 593
Summa finansiella poster		-155 158	-221 936
Årets resultat		1 485 861	2 805 872

Handwritten signatures and initials:
 M, P, C, pa

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	24 299 494	21 619 651
Pågående nyanläggningar	Not 10	33 244	3 105 915
Inventarier och installationer	Not 11	393 278	471 934
Summa materiella anläggningstillgångar		24 726 016	25 197 500

Summa anläggningstillgångar

24 726 016 **25 197 500**

Omsättningstillgångar

Lägenhet 196, styrelselokal		410 000	410 000
-----------------------------	--	---------	---------

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		18 584	9 455
Kundfordringar		0	1 030
Avräkningskonto HSB		1 268 182	2 743 101
Övriga kortfristiga fordringar		46 101	132 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	752 347	454 414
Summa kortfristiga fordringar		2 085 214	3 340 247

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	6 373 876	0
Summa kortfristiga placeringar		6 373 876	0

Bank

Summa kassa och bank

Not 14	1 021 496	7 123 877
	1 021 496	7 123 877

Summa omsättningstillgångar

9 890 585 **10 874 123**

Summa tillgångar

34 616 601 **36 071 623**

Handwritten signatures and initials:
M
IM
P.G.
C.G.
pa

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 036 400	1 036 400
Fond för yttre underhåll	13 209 672	13 449 723
Summa bundet eget kapital	14 246 072	14 486 123

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 216 581	-829 342
Årets resultat	1 485 861	2 805 872
Summa fritt eget kapital	3 702 442	1 976 530

Summa eget kapital

Not 15 **17 948 514** **16 462 653**

Avsättningar

776 2 276

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 291 883	11 891 883
Summa långfristiga skulder		11 291 883	11 891 883

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	600 000	3 218 561
Medlemmarnas inre fond	Not 17	2 325 253	2 291 532
Leverantörsskulder		896 642	603 863
Aktuell skatteskuld	Not 18	44 496	22 078
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	140	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 508 897	1 578 776
Summa kortfristiga skulder		5 375 428	7 714 810

Summa skulder

16 667 311 **19 606 693**

Summa eget kapital och skulder

34 616 601 **36 071 623**

IM
PG
CWW
pa

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm

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 1,8% 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	11 295 656	11 128 476
	Hysesintäkt lokaler	28 649	31 554
	Hysesintäkt garage och bilplatser	721 654	686 325
	Hysesintäkt övrigt	136 284	147 808
	Årsavgift konsumtionsavgift el	617 736	629 820
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	612 000	384 000
	Avsatt till inre fond	-359 999	-359 999
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 488	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	39 636	54 496
	Övriga fakturerade kostnader	100	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	73 131	31 623
		13 168 335	12 734 103
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	10 325
	Företagsstöd	0	7 164
	Arrende Q park	49 995	42 660
		49 995	60 149
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 064 476	-804 038
	Ventilationsrensning	-293 088	0
	El	-1 117 374	-957 058
	Uppvärmning	-1 950 701	-1 936 984
	Vatten	-555 594	-521 887
	Renhållning	-292 357	-280 957
	Bevakningskostnader	-1 721	0
	TV, bredband, iptelefoni	-974 060	-480 480
	Obligatoriska besiktningar	-18 600	0
	Serviceavtal	-61 358	-138 385
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 418 972	-1 599 514
	Försäkringar	-199 939	-195 169
	Fastighetsskatt	-403 822	-373 330
	Övriga driftskostnader	-130 812	-125 451
		-8 482 874	-7 413 252
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-20 330	-19 738
	Förvaltningskostnader	-493 109	-471 965
	Kostnader överlåtelse och panter	-37 425	-52 730
	Föreningsverksamhet	-30 254	-1 000
	Konsulter	-4 300	-27 030
	Medlemsavgifter HSB	-80 800	-80 800
	Arrende, hyra, leasing	-30 979	-29 604
		-697 197	-682 867
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Byte golvbrunnar	-44 681	-105 006
	Ommålning o rep garage	-318 689	0
	Byte maskiner i tvättstugor	-317 013	-231 326
	Byte armaturer källargångar (2018 Målning entréer)	-406 517	-34 660
	Byte pump i UC	0	-107 691
	OVK	-103 125	0
	Byte telefonboxar	-100 026	0
		-1 290 051	-478 683


 P-S
 Chw
 pa



Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-210 000	-182 200
Löner för anställda	0	-645
Övriga arvoden	-11 500	-40 000
Revisionsarvode	-7 000	-7 000
Sociala avgifter	-45 591	-50 409
Utbildning	-3 481	-3 050
	<u>-277 572</u>	<u>-283 304</u>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-720 962	-799 683
Markanläggningar	-30 000	-30 000
Inventarier	-78 656	-78 656
	<u>-829 618</u>	<u>-908 338</u>

1/11 2-9
Chw
pa

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 903 935	35 801 579
Årets investering skalskydd (2018 nytt tak garagelänga)	3 430 805	102 356
Ingående anskaffningsvärde mark	696 000	696 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	600 000	600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 630 740	37 199 935

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 250 284	-14 450 601
Årets avskrivningar byggnader	-720 962	-799 683
Ingående avskrivningar markanläggningar	-330 000	-300 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 331 246	-15 580 284

Utgående bokfört värde

	24 299 494	21 619 651
Bokförda värden byggnader	23 363 494	20 653 651
Bokförda värden mark	696 000	696 000
Bokförda värden markanläggningar	240 000	270 000

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

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1969	120 000 000	41 000 000	161 000 000	111 000 000
Lokaler	1969	2 580 000	2 551 000	5 131 000	4 033 000
		122 580 000	43 551 000	166 131 000	115 033 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar avser skalskydd, bokning-passersystem	3 105 915	0
Årets Investering projektering nya parkeringar (19-skalskydd, bokn-passersystem)	33 244	3 105 915
Omklassificering till Byggnader & Mark	-3 105 915	0

Utgående värde pågående nyanläggningar	33 244	3 105 915
--	---------------	------------------

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	1 632 443	1 632 443
Utgående anskaffningsvärden	1 632 443	1 632 443
Ingående avskrivningar	-1 160 509	-1 081 854
Årets avskrivningar	-78 656	-78 656
Utgående avskrivningar	-1 239 165	-1 160 509
Utgående bokfört värde	393 278	471 934

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	239 127	199 939
Förutbetalda kabel-TV och bredband	245 608	22 992
Förutbetalda administration	126 902	126 154
Förutbetalda fastighetsskötsel	67 652	65 938
Upplupna ränteintäkter	8 735	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 323	39 391
	752 347	454 414

Handwritten signatures and initials:
 M. del
 a
 PS
 Cam
 per

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	0,87%	2020-11-16	1 373 876	0
SBAB	0,83%	2020-10-30	5 000 000	0
			6 373 876	0

Not 14 Bank

SBAB	1 021 496	7 123 877
	1 021 496	7 123 877

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 036 400	0	13 449 723	-829 342	2 805 872
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 805 872	-2 805 872
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 050 000	-1 050 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 290 051	1 290 051	
Årets Resultat					1 485 861
Belopp vid årets utgång	1 036 400	0	13 209 672	2 216 581	1 485 861

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,35%	2022-03-01	4 726 668	300 000
Stadshypotek		1,39%	2021-12-30	4 665 255	100 000
Stadshypotek		1,23%	2021-06-30	1 249 980	100 000
Stadshypotek		1,49%	2023-06-30	1 249 980	100 000
				11 891 883	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 291 883
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 891 883

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	20 725 800	20 725 800
Summa ställda säkerheter	20 725 800	20 725 800

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	2 291 532	2 227 873
Avsättning	359 999	359 999
Uttag	-326 278	-296 340
	2 325 253	2 291 532

Handwritten signatures and initials:
 11/11/2021
 PÅ
 CHW
 pa

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	44 496	22 078
	44 496	22 078
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	140	0
	140	0
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	339 479	350 174
Upplupna räntekostnader	16 474	17 159
Upplupen revision	20 330	19 738
Upplupen fastighetsförvaltning	0	133 131
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 076 314	959 804
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 300	98 770
	1 508 897	1 578 776

5.5 2020

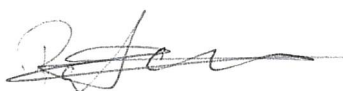

Andreas Köhler


Carl-Göran Westlin


Fréna Beletse


Ingela Madsen


Ingrid Wikström


Patrik Gustavsson


Thea Marlene Magnussen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-09


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 år 2019.

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 2019 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.

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, 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

17

1/11

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 år 2019 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:

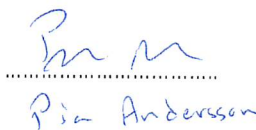
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

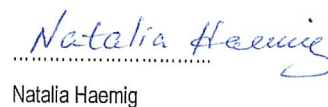
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Östersund den 9/5 2020


Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Natalia Haemig

Natalia Haemig
Av föreningen vald revisor