

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kusken i Östersund, org.nr. 793200-1998, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Körvälet 1,2,3 och 7, byggda år 1969-70, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i HSB Försäkring/Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Fr.o.m. 2014-01-01 är försäkringen i Trygg Hansa.

Stadseenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2013-05-27.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-18. På stämman deltog 41 medlemmar. På stämman behandlades stadseenliga frågor samt även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 257 röstberättigade medlemmar varav HSB Mitt är en medlem.

Styrelse

Rune Bergstrand	ordförande
Staffan Habel	vice ordförande
Lars-Ove Lundeteg	sekreterare
Maria Olofsson	studieorganisatör
Barbro Engström	ledamot
Jan-Anders Karlsson	ledamot
Annika Östlund	ledamot
Ingrid Wikström	ledamot utsedd av HSB Mitt
Hans Ejenstam	suppleant utsedd av HSB Mitt

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Staffan Habel, Lars-Ove Lundeteg samt Annika Östlund .

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Rune Bergstrand, Staffan Habel, Lars-Ove Lundeteg och Barbro Engström; två i förening.

Revisor

Revisor har varit Maud Salomonsson med Anna-Lena Zetterberg som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter vid HSB:s distriktsstämma

Föreningens representanter i distriktsstämman har varit Staffan Habel och Barbro Engström, ersättare Rune Bergstrand och Lars-Ove Lundeteg.

Valberedning

Valberedning har varit Maria Danielsson, sammankallande, och Maria Hallqvist.

Studieverksamhet

Under hösten deltog styrelsen i HSB:s kurs om styrelsens arbete. Kursen behandlade bland annat ansvarsfrågor och budgetarbete.

Gårdsombud

Kurt Persson	Revelj udda
Per-Olof Persson	Revelj jämna
Ann-Kristine Engdahl	Tapto udda
Anders Brunn	Tapto jämna

Ansvarig bagarstuga

Per-Olof Persson



Ansvarig områdestelevision

Lars Norell

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 256 medlemslägenheter har under året 25 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
256	lägenheter (bostadsrätt)	18 816
34	lokaler (hyresrätt)	74
181	garage	
27	bilplatser	

Taxeringsvärdet är 117 807 000 kr, se not 7.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mitt.

Vicevärd

Vicevärd har varit Ingrid Wikström, HSB Mitt.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln har under året utförts av Förenad Fastighetsservice, under året namnändrat till Reaxcer Fastighetsservice. Föreningen har anlitat Sodexo för städning av trapphus och övriga gemensamma utrymmen t o m april månad och därefter Samhall genom nytt avtal.

AM

Ekonomi

Resultat och ställning i tkr

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	10 789	10 401	10 144	9 927	9 662
Rörelseresultat	-2 191	1 353	2 197	877	-1 209
Resultat efter finansiella poster	-2 649	966	1 811	458	-1 658
Balansomslutning	24 942	25 435	23 232	21 589	21 293
Avgifts- & hyresbortfall i %	0	0	0	0	0

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Under året har följande gjorts:

- Utbyte av samtliga balkongdörrar
- Värmekulvert i mark har bytts på Taptogränd samt kall- och varmvattenledningar i mark.
Tomrör har lagts ned som förberedelse för eventuellt tillkommande fiber.
- En lägenhet på Reveljgränd 15 har inköpts till ny kurs- och styrelselokal.
- Grannsamverkan har påbörjats.
- HSB-portalen finns tillgänglig för alla medlemmar. Där kan man få upplysningar om sitt boende.

Sammanlagda kostnader för ovanstående insatser, ca 5 400 000 kr, har delfinansierats av föreningens egna medel. Ett nytt lån på 3 milj. kr har tillkommit.

OK

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Utomhusgym har färdigställts och placerats mellan gränderna. Kostnaden för detta har i sin helhet tagits av medel från likvidationen av föreningen Dragonerna.

Föreningen har under året subventionerat gymaktiviteter vid Reacting.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes fr o m 2013-01-01 med 3,5 %.

Hyror: oförändrade.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2014

I budget ingår 1 200 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2,0 % för 2014.

Årsavgiften 2013 var i genomsnitt 533 kr/m²

Årsavgiften 2014 är i genomsnitt 544 kr/m²

Föreningens ekonomi är stabil men höjning av månadsavgiften är nödvändig, bland annat på grund av ökade räntekostnader för nytt lån på 3 mkr, framtida investerings- och underhållsbehov, höjda kommunala avgifter samt kostnader för höjningar i avtal.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan: Byte av värmekulvert och varm- och kallvattenledningar i mark på Reveljgränd.

Byte och injustering av reglerventiler i värmesystemet.

Miljöhusen kommer att skyltas upp. Vissa kärl tillkommer eller kommer att bytas ut för bättre sortering.

PM

Ny normgivning

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Avsättning till föreningens underhållsfond är enligt underhållsplanen 5 098 000 kr och enligt föreningens fastställda budget 2 500 000 kr.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 032 143
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	2 500 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	- <u>5 005 789</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 526 354

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 505 977
Årets resultat	- <u>2 648 763</u>
Summa	-142 786

Balanseras i ny räkning -142 786

OK

**HSBs brf Kusken i Östersund**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	10 788 542	10 400 504
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 535 652	-7 416 857
Planerat underhåll	Not 3	-5 005 789	0
Fastighetsavgift		-347 830	-392 060
Avskrivningar	Not 4	-1 090 769	-1 238 646
Summa fastighetskostnader		<u>-12 980 040</u>	<u>-9 047 563</u>
Rörelseresultat		-2 191 498	1 352 941
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	49 691	87 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-506 956	-474 286
Summa finansiella poster		<u>-457 265</u>	<u>-386 749</u>
Årets resultat		-2 648 763	966 191

Fondförändring enligt styrelsens beslut

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad		5 005 789	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt budget		-2 500 000	-1 344 000
Summa ^A		-142 974	-377 809

^AÅrets resultat ska enligt god redovisningssed inte belastas med överföringar till eller uttag ur fond för yttre underhåll. Summan visar hur resultatet skulle ha påverkats av gjorda avsättningar och uttag ur fonden för yttre underhåll.

OK

**HSBs brf Kusken i Östersund**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	19 864 957	20 681 726
Mark		696 000	696 000
Markanläggningar	Not 8	420 000	450 000
		<u>20 980 957</u>	<u>21 827 726</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Summa anläggningstillgångar		<u>20 980 957</u>	<u>21 827 726</u>
Omsättningstillgångar			
Egenägd bostadsrätt	Not 9	410 000	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		98 123	1 900
Skattekonto		9 294	9 254
Skattefordringar		9 952	0
Avräkningskonto HSB Mitt		1 655 932	450 429
Övriga fordringar		1 355	3 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	235 608	234 567
		<u>2 010 264</u>	<u>699 202</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		<u>1 950 460</u>	<u>2 907 684</u>
		1 950 460	2 907 684
Summa omsättningstillgångar		<u>4 370 725</u>	<u>3 606 885</u>
Summa tillgångar		<u>25 351 682</u>	<u>25 434 611</u>

OK

**HSBs brf Kusken i Östersund**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 036 400	1 036 400
Fond för yttre underhåll		3 526 354	6 032 143
		<u>4 562 754</u>	<u>7 068 543</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		2 505 977	-966 004
Årets resultat		-2 648 763	966 191
		<u>-142 786</u>	<u>188</u>
Summa eget kapital		<u>4 419 968</u>	<u>7 068 731</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	16 423 414	13 515 537
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	79 614	28 862
Leverantörsskulder		1 229 718	1 431 672
Skatteskulder		0	36 386
Fond för inre underhåll		2 137 674	2 003 572
Övriga skulder		17 595	276 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 043 698	1 073 515
		<u>4 508 299</u>	<u>4 850 343</u>
Summa skulder		<u>20 931 713</u>	<u>18 365 880</u>
Summa eget kapital och skulder		25 351 682	25 434 611
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Säkerhet för skuld till kreditinstitut		20 725 000	20 725 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSBs brf Kusken i Östersund****Tilläggsupplysningar**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fastigheter

Avskrivning sker enligt en 60-årig progressiv avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde (år 44/60).

Inkomstskatt

Intäkter som inte betraktas vara fastighetsrelaterade är skattepliktigt. Från dessa intäkter får man göra avdrag för de kostnader som man har för att få intäkterna. Föreningen beskattas med 22% på överskottet.

Föreningen kan nyttja taxerade underskott från tidigare år för att reducera skattekostnaden. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1.544.810 kr (1.544.810 kr).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.o.m. 2011 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgarna.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Under fordringar redovisas föreningens likvida tillgångar som finns på avräkningskonto hos HSB Mitt. HSB Mitt har Finansinspektionens tillstånd att bedriva inlånings- och finansiell verksamhet.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Förtroendevalda/anställda		
Styrelsearvoden fasta	45 000	45 000
Arvoden styrelsesammanträden	64 800	44 000
Styrelsearvoden övriga sammanträden	98 400	81 000
Revisorsarvode	7 000	7 500
Övriga arvoden	47 700	44 000
Löner extrapersonal	600	600
	<hr/> 263 500	<hr/> 222 100
Totala sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	46 161	51 168
Företagsstöd	-7 161	-7 160
	<hr/> 39 000	<hr/> 44 008

OK

**HSBs brf Kusken i Östersund**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 715 432	8 419 115
Hyror	674 520	670 470
Bränsleavgifter	1 320 425	1 276 224
Gemensam el	39 629	0
Bredband/Telefoni	384 125	384 125
Erhållna statliga bidrag	7 161	7 160
Övriga intäkter	9 031	8 686
Bruttoomsättning	<u>11 150 323</u>	<u>10 765 780</u>
Avgiftsbortfall	0	-2 970
Hysesbortfall	-1 782	-2 307
Avsatt till inre fond	-359 999	-359 999
	<u>10 788 542</u>	<u>10 400 504</u>
Not 2 Drift		
Skötselkostnader	1 385 105	1 469 562
Reparationer	406 532	1 231 228
El	345 248	329 872
Uppvärmning	1 928 367	2 075 583
Vatten	453 415	417 477
Sophämtning	246 072	223 793
Övriga fastighetskostnader	790 474	759 925
Förvaltning/administration	796 710	712 600
Övriga driftskostnader	183 729	196 818
	<u>6 535 652</u>	<u>7 416 857</u>
I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 17 150 kr (16 512 kr)		
Not 3 Planerat underhåll		
Byte av kulvert för fjärrvärme	1 320 514	0
Byte fönsterdörrar (balkongdörrar)	3 615 466	0
OVK	34 375	0
Övrigt	35 434	0
	<u>5 005 789</u>	<u>0</u>
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader	760 617	957 232
Om- och tillbyggnad	300 152	251 414
Markanläggningar	30 000	30 000
	<u>1 090 769</u>	<u>1 238 646</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Mitt	6 121	7 160
Ränteintäkter skattekonto	0	49
Övriga ränteintäkter	43 571	80 328
	<u>49 691</u>	<u>87 537</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	506 297	474 286
Räntekostnader avräkningskonto HSB Mitt	659	0
	<u>506 956</u>	<u>474 286</u>

OK

**HSBs brf Kusken i Östersund**

Noter	2013-12-31	2012-12-31		
Not 7 Byggnader och ombyggnader				
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	23 336 061	23 336 061		
Utgående anskaffningsvärde	23 336 061	23 336 061		
Ingående avskrivningar	-6 010 091	-5 274 559		
Årets avskrivningar	-760 617	-735 532		
Utgående avskrivningar	-6 770 708	-6 010 091		
Bokfört värde	16 565 353	17 325 970		
Ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde	7 082 498	5 598 436		
Årets investeringar	244 000	1 484 062		
Utgående anskaffningsvärde	7 326 498	7 082 498		
Ingående avskrivningar	-3 726 742	-3 475 328		
Årets avskrivningar	-300 152	-251 414		
Utgående avskrivningar	-4 026 894	-3 726 742		
Bokfört värde	3 299 604	3 355 756		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	19 864 957	20 681 726		
Taxeringsvärdet uppgår till 117 807 000. Värdeår 1969.				
Bostäder	114 000 000	107 000 000		
Lokaler	3 807 000	4 262 000		
	117 807 000	111 262 000		
Not 8 Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärde	600 000	600 000		
Utgående anskaffningsvärden	600 000	600 000		
Ingående avskrivningar	-150 000	-120 000		
Årets avskrivningar	-30 000	-30 000		
Utgående avskrivningar	-180 000	-150 000		
Bokfört värde	420 000	450 000		
Not 9 Egen bostadsrätt				
Föreningen äger en bostadsrätt lgh nr 196 som inköpts år 2013 för 410 000,- som används som styrelselokal.	410 000	0		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	235 608	234 567		
	235 608	234 567		
Not 11 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 036 400	6 032 143	-966 004	966 191
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	966 191	-966 191
Innevarande års avs/disp.		-2 505 789	2 505 789	
Årets resultat				-2 648 763
Belopp vid årets slut	1 036 400	3 526 354	2 505 977	-2 648 763



HSBs brf Kusken i Östersund

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	15622210	3,29%	2017-01-13	2 999 700	0
SBAB	15623020	3,47%	2015-09-04	2 800 600	0
SBAB	17122037	3,29%	2017-01-13	1 971 837	9 606
SBAB	19568512	3,28%	2014-03-06	5 743 393	20 000
Stadshypotek	408245	3,48%	2018-06-30	1 493 749	25 004
Stadshypotek	408247	3,48%	2018-06-30	1 493 749	25 004
				16 503 028	79 614

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

16 423 414

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

16 104 958

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	32 657	16 066
Övriga upplupna kostnader	212 439	281 895
Förutbetalda hyror och avgifter	798 602	775 554
	1 043 698	1 073 515

Östersund den

140416


 Annika Östlund


 Barbro Engström


 Ingrid Wikström


 Jan-Anders Karlsson


 Lars-Ove Lundeteg


 Maria Olofsson


 Rune Bergström


 Staffan Habel

Vår revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning den 16/4 2014


Maud Salomonsson
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Kusken i Östersund

Organisationsnummer 793200-1998

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för HSBs brf Kusken i Östersund

för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSBs brf Kusken i Östersund för 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

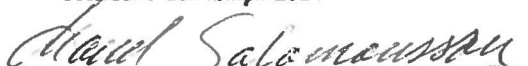
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Östersund den 16/4 2014



Maud Salomonsson
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor