

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kusken i Östersund (org.nr 793200-1998) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Fastigheter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2015-05-21.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-18 . På stämman deltog 65 personer, varav 56 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor och även förslag till mindre förändringar.

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

Styrelse

Rune Bergstrand	ordförande
Staffan Habel	vice ordförande
Larsove Lundeteg	sekreterare
Britt-Marie Krogstad	studieorganisatör/ledamot
Barbro Engström	ledamot/informationsansvarig

Patrik Gustavsson	ledamot/miljöombud
Maria Henriksson	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 Staffan Habel, Larsove Lundeteg och Patrik Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Rune Bergstrand, Staffan Habel, Larsove Lundeteg och Barbro Engström två i förening.

Revisor

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

Representanter vid HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i fullmäktige har varit Rune Bergstrand och Barbro Engström, ersättare Staffan Habel och Patrik Gustavsson.

Valberedning

Valberedning har varit Maria Olofsson sammankallande och Annika Östlund.

Studieverksamhet

Flera i styrelsen har genomgått HSB:s kurser: underhållsplan On-line, styrelsens ansvar samt ekonomi.

Styrelseledamöter har deltagit i flera av HSBs Temakvällar, som behandlat aktuella frågor, deltagit i olika mässor i branschen samt HSB-båten med föreläsningar och där företag representerades.

Gårdsombud

Annika Östlund	Reveljgränd udda
Per-Olof Persson	Reveljgränd jämna
Erik Sandhagen	Taptogränd udda
Sven Arntzen	Taptogränd jämna

Ansvarig bagarstuga

Per-Olof Persson

Ansvarig områdestelevision

Lars Norell

Ansvarig uthyrningslägenhet

Lena Holmedahl

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 256 medlemslägenheter har under året 21 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
256	lägenheter (bostadsrätt)	18 816
77	förråd (hyresrätt)	267
182	garage	
33	bilplatser	

Taxeringsvärdet är 117 807 000 kr, se not 9.

Under året har 44 nya förråd färdigställts.

Förvaltning

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

Vicevärd

Vicevärd har varit Ingrid Wikström, HSB Södra Norrland.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln har under året utförts av Fastighetssnabben AB. Föreningen har anlitat Samhall för städning av trapphus och övriga gemensamma utrymmen.

Ekonomi

Flerårsöversikt

Resultat och ställning i tkr

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning i tkr	11 386	10 938	10 789	10 401	10 144
Rörelseresultat i tkr	2 487	3 106	-2 191	1 353	2 197
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 003	2 619	-2 649	966	1 811
Balansomslutning i tkr	29 339	27 265	25 352	25 435	23 232
Soliditet %	30,8	25,8	17,4	27,8	26,3
Årsavgift/kvm* i kr	560	544	533	515	500
Driftskostnad/kvm i kr	358	325	347	394	340
Räntekostnad/kvm i kr	27	28	27	25	25
Bankskuld/kvm i kr	863	870	877	720	721

*Årsavgiften består utav årsavgifter samt avgifter för uppvärmning genom den totala ytan.

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.

I budget ingick 2 500 000 kr för framtida underhåll.

Under året har följande gjorts:

- Byte av lampor har skett till LED-lampor på samtliga utebelysningar på garage och gårdar.
- Äldre tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare har bytts till nya, energisnåla maskiner.
- Målning av balkongfronter och bröstningar, Taptogränd. Reveljgränd tas 2016.

Sammanlagda kostnader för ovanstående insatser, ca 1 201 000 kr, har finansierats av föreningens egna medel.

Övriga åtgärder:

- Ombyggnad av f d föreningslokalen till uthyrningsrum för besökande, enligt stämmobeslut.
- Regler för uthyrningen har skapats. Uthyrningsansvarig har utsetts. Styrelsen har utsett en kontaktperson. Uppföljning sker fortlöpande.
- Vatten sparventiler har installerats i samtliga lägenheter.
- Enligt stämmobeslut har 44 förråd för uthyrning byggts i f d korttidsförvaringen.
- Vid utegymmet har ett staket uppförts.
- En asfalterad gångväg vid Reveljgränd 5 och 7 har byggts.
- Åtgärder mot nedskräpning av duvor.

Sammanlagda kostnader för övriga åtgärder, ca 700 000 kr, har finansierats av föreningens egna medel.

Övrigt

- Styrelsen har haft återkommande kontakter med Collectric (nu övertaget av Our Energy) angående styrning av motorvärmare.
- Nya och ändrade parkeringsavtal inför 2016.
- Byte från Securitas till Q-Park för bevakning av våra parkeringsplatser.
- Nytt bättre avtal med Bredbandsbolaget till följd av störningar i internetåtkomst och IP-telefoni. Föreningen fick även en kompensation att dela ut till 85 berörda hushåll.
- Skyltning till hundägare har skett liksom utsättning av latriner.
- Styrelsen har deltagit i projektet Energiklok, arrangerat av Regionförbundets Energikontor. Syftet är att hjälpa bostadsrättsföreningar spara energi och pengar genom att göra energismarta åtgärder. Efter konsultmedverkan (Willy Ociansson) har ett antal åtgärder gjorts i undercentralerna. Undersökning har gjorts av el- och värmeförbrukning 3 år bakåt. En enkät till alla medlemmar har genomförts.
- Grannsamverkan pågår via gårdsombudens insatser.
- HSB-portalen finns tillgänglig för alla medlemmar. Där kan man få upplysningar om sitt boende.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Utegyymmet finns att använda för alla medlemmar. I juni månad anordnades en temakväll med bl.a. Margareta Winberg som gäst.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes fr.o.m. 2015-01 -01 med 3,0 %.

Avgifter för garage höjdes med 20 kr/månad och parkeringsplatser med 15 kr/månad.

Hyror för lokaler: oförändrade.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2016

I budget ingår 2 500 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2016.

Årsavgiften är i genomsnitt 572 kr/m².

Avgiftshöjningen motiveras av höjda taxor från kommunen, höjningar i olika avtal samt för att säkerställa en rimlig uppbyggnad av kapital för att möta framtida behov av underhåll och investeringar.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan: Investeringar och projekt.

- Arbete med att införa gemensam el pågå.
- Projektet "Energiklok" fortgår.
- Balkongfronter och bröstningar under fönster kommer att målas, Reveljgränd.

Resultatdisposition

Avsättning till föreningens underhållsfond är enligt underhållsplanen 3 876 000 kr och enligt föreningens fastställda budget 2 500 000 kr.

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 730 479
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	2 500 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-579 531</u>
Fondbehållning vid årets slut:	7 650 948

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-1 648 610
Årets resultat	<u>2 003 684</u>
Summa	355 074
Balanseras i ny räkning	355 074

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

**HSBs brf Kusken i Östersund**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 385 980	10 937 934
Summa rörelsens intäkter		11 385 980	10 937 934
Rörelsens kostnader			
Drift	Not 2	-6 732 773	-6 106 793
Planerat underhåll	Not 3	-579 531	-95 875
Övriga externa kostnader	Not 4	-242 119	-230 204
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-308 627	-353 324
Avskrivningar	Not 6	-1 036 104	-1 045 416
Summa rörelsens kostnader		-8 899 154	-7 831 612
Rörelseresultat		2 486 826	3 106 322
Finansiella poster			
Räntetäckter och liknande resultatposter	Not 7	16 722	39 742
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-499 864	-527 294
Summa finansiella poster		-483 142	-487 552
Årets resultat		2 003 684	2 618 770

Fondförändring enligt styrelsens beslut

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	579 531	95 875
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 500 000	-2 300 000
Avsättning till fond för yttre underhåll utöver underhållsplan		
Summa ^A	83 215	414 645

^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.

**HSBs brf Kusken i Ostersund**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	22 194 928	22 891 756
Maskiner och inventarier	Not 10	707 901	0
		<u>22 902 829</u>	<u>22 891 756</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 902 829</u>	<u>22 891 756</u>
Omsättningstillgångar			
Egenägd bostadsrätt	Not 11	410 000	410 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 605	5 400
Skattefordringar		0	3 041
Avräkningskonto HSB Södra Norrland		3 507 388	1 539 598
Övriga fordringar	Not 12	14 269	14 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	443 226	362 697
		<u>3 972 488</u>	<u>1 925 330</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Banktillgodohavande		<u>2 053 707</u>	<u>2 037 500</u>
		<u>2 053 707</u>	<u>2 037 500</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 436 196</u>	<u>4 372 830</u>
Summa tillgångar		<u>29 339 025</u>	<u>27 264 586</u>

**HSBs brf Kusken i Ostersund**

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 036 400	1 036 400
Fond för yttre underhåll	7 650 948	5 730 479
	<u>8 687 348</u>	<u>6 766 879</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 648 610	-2 346 911
Årets resultat	2 003 684	2 618 770
	<u>355 075</u>	<u>271 859</u>
Summa eget kapital	<u>9 042 423</u>	<u>7 038 738</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>16 031 685</u>	<u>16 242 996</u>
	16 031 685	16 242 996
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	197 298	140 412
Skatteskulder	665 533	645 149
Fond för inre underhåll	7 886	0
Övriga skulder	2 076 803	2 108 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	22 183	12 044
	Not 18	
	<u>1 295 214</u>	<u>1 077 202</u>
	4 264 917	3 982 852
Summa skulder	<u>20 296 602</u>	<u>20 225 848</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>29 339 025</u>	<u>27 264 586</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Panter för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	20 725 800	20 725 800
varav obelånade	4 496 017	4 341 592
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



HSBs brf Kusken i Östersund

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Ytterligare anpassningar till K3 har gjorts räkenskapsår 2015 vad avser rubriceringar. Presenterade jämförelsetal har räknats om.

Avskrivning fastigheter

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningarna sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder, 15 - 120 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2.8 % av bokfört anskaffningsvärde.

Avskrivning maskiner och inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 243 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgår vid årets slut till 1 340 620 kr (1 340 620 kr).

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad bostadsrättsförening fått eller kommer att få. Det innebär att bostadsrättsföreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

**HSBs brf Kusken i Östersund****Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode	205 800	231 000
Revisorsarvode	8 800	7 000
Övriga arvoden och ersättningar	47 400	47 800
	<u>262 000</u>	<u>285 800</u>
<u>Uppdragstagare och anställda</u>		
Löner och ersättningar	600	1 200
	<u>600</u>	<u>1 200</u>
<u>Sociala kostnader</u>		
Arbetsgivaravgifter	46 027	54 651
Företagsstöd	-7 160	-7 220
	<u>38 867</u>	<u>47 431</u>
Totalt	<u>301 467</u>	<u>334 431</u>

Löner och arvoden ingår i not för Personalkostnader och arvoden.



HSBs brf Kusken i Östersund

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 154 914	8 887 884
Hyror	746 748	674 193
Debiterade förbrukningsavgifter	1 812 981	1 746 879
Övriga intäkter	52 531	15 797
Brutto	11 767 174	11 324 753
Årsavgiftsbortfall	-21 195	-26 820
Avsatt till inre fond	-359 999	-359 999
Summa nettoomsättning	11 385 980	10 937 934
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 167 646	1 169 489
Reparationer	647 867	388 655
El	315 246	330 946
Uppvärmning	1 927 168	1 894 750
Vatten	447 246	470 183
Sophämtning	238 588	253 219
Övriga avgifter	578 007	662 633
Förvaltningsarvoden	439 390	427 289
Fastighetsskatt	356 278	349 622
Övriga driftskostnader	615 337	160 008
	6 732 773	6 106 794
Not 3 Planerat underhåll		
Målning av balkongfronter och bröstningar	373 798	0
Byte av lampor till LED på samtliga utebelysningar på garage och gårdar	40 687	0
Byte av golvbrunnar	165 046	0
Utbyte tvättmaskin och torktumlare	0	95 875
	579 531	95 875
Not 4 Övriga externa kostnader		
Lokalkostnader	0	2 353
Förbrukningsinventarier och material	10 249	578
Tele och post	16 321	15 974
Revisions- och förvaltningskostnader	65 700	48 680
Externa tjänster	20 589	32 431
Medlemsverksamhet	14 939	8 978
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	114 321	121 210
	242 119	230 204
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda	262 000	285 800
Uppdragstagare och anställda	600	1 200
Sociala kostnader	46 027	54 651
Övriga personalkostnader	0	11 673
	308 627	353 324
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	927 448	914 416
Markanläggningar	30 000	30 000
Maskiner och inventarier	78 656	0
Restvärdesavskrivning	0	101 000
	1 036 104	1 045 416
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	16 493	39 475
Ränteintäkter Skattekonto	229	267
	16 722	39 742
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	499 864	527 294
	499 864	527 294

**HSBs brf Kusken i Östersund**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	34 716 974	31 958 559
Utrangering		-197 800
Årets investeringar 44 st nya förråd 2015	260 620	2 956 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 977 594	34 716 974
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 825 218	-10 977 602
utrangering		96 800
Årets avskrivningar	-957 448	-944 416
Utgående avskrivningar	-12 782 666	-11 825 218
Bokfört värde	22 194 928	22 891 756
varav byggnader	21 138 928	21 805 756
varav markanläggningar	360 000	390 000
varav mark	696 000	696 000
	<u>22 194 928</u>	<u>22 891 756</u>
Taxeringsvärde för fastigheten 117 807 000 i Körfältet 1, 2, 3 och 7. Värdeår är 1969.		
Byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
Byggnad - lokaler	2 237 000	2 237 000
	<u>88 237 000</u>	<u>88 237 000</u>
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	1 570 000	1 570 000
	<u>29 570 000</u>	<u>29 570 000</u>
Taxvärde totalt	117 807 000	117 807 000
Not 10 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	845 886	845 886
Årets investeringar tvättstugeutrustning	786 557	845 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 632 443	845 886
Ingående avskrivningar	-845 886	-845 886
Årets avskrivningar	-78 656	0
Utgående avskrivningar	-924 542	-845 886
Bokfört värde	707 901	0
Not 11 Egen bostadsrätt		
Föreningen äger en bostadsrätt lgh nr 196 som inköpts år 2013 för 410 000,- som används som styrelselokal	410 000	410 000
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 269	14 594
	<u>14 269</u>	<u>14 594</u>



HSBs brf Kusken i Östersund

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	Försäkringar 2016	126 208	123 801		
	Fastighetsskötsel 1601-1603	57 100	0		
	Administration 1601-1603	99 031	99 031		
	Underhållsplan 2016	16 929	16 766		
	Avgifter egenägd lgh	7 164	0		
	Our Energy 1601-1606	16 200	0		
	TV o bredband 1601-1603	120 099	120 099		
	Övrigt	495			
	Hyresintäkt Bagarstugan		3 000		
		443 226	362 697		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 036 400	5 730 479	-2 346 911	2 618 770	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			2 618 770	-2 618 770	
Innevarande års avs/disp.		1 920 469	-1 920 469		
Årets resultat				2 003 684	
Belopp vid årets slut	1 036 400	7 650 948	-1 648 610	2 003 684	
Not 15 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	17122037	3,29%	2017-01-13	1 951 825	11 270
Stadshypotek	408245	3,48%	2018-06-30	1 443 741	25 004
Stadshypotek	408247	3,48%	2018-06-30	1 443 741	25 004
Stadshypotek	428882	2,81%	2018-03-01	64 443	7 800
Stadshypotek	428883	2,81%	2018-03-01	171 600	20 800
Stadshypotek	477233	1,20%	2019-09-01	2 786 597	56 012
Stadshypotek	80297	2,81%	2018-03-01	5 367 336	51 408
				16 228 983	197 298
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 031 685
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					15 242 493
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				197 298	140 412
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				22 183	12 044
				22 183	12 044


**HSBs brf Kusken i Östersund**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	22 099	30 516
Ovriga upplupna kostnader	347 874	153 617
Förutbetalda hyror och avgifter	925 241	893 069
Ovriga förutbetalda intäkter	0	0
	1 295 214	1 077 202

Östersund den 1/3 2016


Barbro Engström


Britt-Marie Krogstad


Staffan Hågel


Ingrid Wikström


Lars-Ove Lundeteg


Maria Henriksson


Patrik Gustavsson

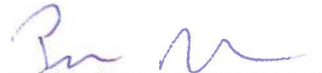

Rune Bergstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2/3 -16


Maria Hallqvist

Av stämman vald revisor


Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kusken för år 2015.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 den 31 december 2015 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 HSB Brf Kusken för år 2015.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningsskyldig 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 213 2016



Maria Hallqvist

Av föreningen vald
revisor



Pia Andersson
Bo Revision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor