

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kusken i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-1998) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Körfältet 1, 2, 3 och 7, byggda år 1969-70 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<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

Extrastämman hölls 2016-01-21. Ärendet på extrastämman var införande av nya stadgar, HSB:s Normalstadgar 2011:4. Stämman beslutade att införa nya stadgar (beslut 1 av 2). Lundstams höll information om renhållning/återvinning.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-06. På stämman deltog 54 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor samt även beslut nr 2 för att ta de nya stadgarna och införande av individuell mätning av el (IMD). HomeSolutions informerade om IMD.

Vid höstens informationsmöte berättade Kalle Alander om brandsäkerhet.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Rune Bergstrand	ordförande
Staffan Habel	vice ordförande
Lars-Ove Lundeteg	sekreterare
Patrik Gustavsson	studieorganisatör
Barbro Engström	ledamot, informationsansvarig
Marie Engblad	ledamot, miljöansvarig
Peter Frändén	ledamot, ansvarig energispar
Ingrid Wikström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Hans Ejenstam	suppleant, utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rune Bergstrand, Barbro Engström, Peter Frändén och Marie Engblad.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

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

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

Valberedning har varit Annika Östlund. Maria Henriksson har avsagt sig uppdraget 28 februari.

Representanter vid HSBs fullmäktige

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

Studieverksamhet

Flera i styrelsen har genomgått HSB:s kurser: underhållsplan On-line, fastighetsägarens ansvar samt ekonomi. Valberedningen har erbjudits web-utbildning. Styrelseledamöter har deltagit i flera av HSBs Temakvällar, som behandlat aktuella frågor samt deltagit i olika mässor i branschen. *ke*

Gårdsombud

Annika Östlund	Revelj udda
Per-Olof Persson	Revelj jämna
Erik Sandhagen	Tapto udda
Sven Arntzen	Tapto jämna

Ansvarig bagarstuga

Per-Olof Persson

Ansvarig områdestelevision och hemsida

Lars Norell

Ansvarig uthyrningslägenhet

Lena Holmedahl

Ekonomisk 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.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Utegygmet finns att använda för alla medlemmar. Säsongsupptakt hölls 28 maj med instruktion och servering av varm korv.

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. Då det pågår en diskussion angående regeländring gällande redovisningsregler för ekonomiska föreningar, har styrelsen valt en försiktighetsprincip gällande underhållsplanen.

Detta medför att avsättningen till underhållsfonden till vissa delar beräknas på åtgärder som enligt K3 regelverket kan aktiveras.^{1/0}

Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 2 500 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Fastighetsbesiktning utfördes 2016-05-23 och 2016-05-25.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	<ul style="list-style-type: none">• Byte av värmekulvert och varm- och kallvattenledningar i mark på Reveljgränd.• Reservrör för framtida fiber har även lagts ner.• <i>Byte och injustering av reglerventiler i vårt värmesystem har genomförts i hela föreningen.</i>
2015	<ul style="list-style-type: none">• Målning av balkongfronter och bröstningar på Taptogränd.• Ombyggnad av f d föreningslokal till uthyrningsrum.• 44 nya förråd har byggts.• Vid ute gym har ett staket uppförts.• Åtgärder mot nedskräpning av duvor.• <i>Byte till LED lampor på garage och gårds utebelysningar.</i>• <i>Äldre tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare har bytts till nya energisnåla.</i>• <i>Vattensparventiler i samtliga lägenheter.</i>
2016	<ul style="list-style-type: none">• Fortsatt målning av balkongskärmar och bröstningar, Reveljgränd.• Individuell mätning av el (IMD) införs, Home Solutions.• Miljöhusen har fått ny golvbeläggning, Acrylicon. Kärll har anskaffats för miljöfarligt avfall. Luftrening genom BioZone.• Fortsatt duvsäkring.• Uthyrningsrummet färdigställt.• Införande av parkeringsautomater via Q-Park. Avgifter 3 kr/tim, 15 kr/dygn och 140 kr/månad. Gäller även medlemmar med s k särskilt tillstånd, som står i kö för p-plats/garage.• <i>Översyn av värmecentraler.</i>• <i>Fortsatt uppgradering av tvättutrustning.</i> <i>ke</i>

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	<ul style="list-style-type: none">• Tak. Inventering gjord av Oktopal, som biträder vid upphandling en första etapp.
2017	<ul style="list-style-type: none">• Garageportar
Utreds	<ul style="list-style-type: none">• Låssystem
Utreds	<ul style="list-style-type: none">• Lägenhetsdörrar
Pågår	<ul style="list-style-type: none">• Energiutredningar

Övrigt

- Styrelsen arbetar aktivt med energispar via en arbetsgrupp.
- En vårstädning utfördes i maj, då två containrar kunde fyllas med överblivna/gamla saker och sopor.
- Styrelsen har fattat beslut om att förbjuda installationer av vattenburen golvvärme samt handdukstorkar anslutna till vattenburen värme, pga. att det påverkar vårt värmesystem.
- Ett partytält har anskaffats, vilket kan hyras av medlemmar för 100 kr/dygn.
- Gårdsombuden har målat räcken och staket.
- Staket har satts upp på Taptogränd jämna, i syfte att hindra passager.
- Dräneringsåtgärder har vidtagits i mark mellan hus 16 – 20 och garage.
- Åtgärder i bakstugan har vidtagits, för att minska ljudnivån och störningar.
- Synpunkter har lämnats till Kyrkoförvaltningen över situationsplan för Östra Begravningsplatsen ang. antalet parkeringsplatser.
- Informationsmaterial om brandsäkerhet har utdelats till alla medlemmar samt satts upp i varje trappuppgång.
- Grannsamverkan pågår via gårdsombudens insatser. *Å*

- HSB-portalen finns tillgänglig för alla medlemmar. Där kan man få upplysningar om sitt boende.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2016-01-01 med 2 %.

I budget för 2017 ingår 2 500 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2017.

Årsavgiften är i genomsnitt 583 kr/m² 2017.

Motivering till avgiftshöjning: 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.

Medlemsinformation

Av föreningens 256 medlemslägenheter har under året 20 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 339 och under året har det tillkommit 36 och avgått 32 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 343.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	11 650	11 375	10 938	10 789	10 401
Rörelseresultat i tkr	2 789	2 487	3 106	-2 191	1 353
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 361	2 003	2 619	-2 649	966
Balansomslutning i tkr	31 863	29 339	27 265	25 352	25 435
Soliditet i %	35,8	30,8	25,8	17,4	27,8
Årsavgift/kvm* i kr	574	560	544	533	515
Driftskostnad/kvm i kr	358	353	325	347	394
Räntekostnad/kvm i kr	24	27	28	27	25
Bankskuld/kvm i kr	840	863	870	877	720

*Årsavgiften består utav årsavgifter och intäkter för uppvärmning genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten. %

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2015 till 2016.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 036 400	7 650 948	-1 648 610	2 003 684
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			2 003 684	-2 003 684
Innevarande års avs/disposition		2 097 327	-2 097 327	
Årets resultat				2 360 611
Belopp Vid årets slut	1 036 400	9 748 275	-1 742 252	2 360 611

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	7 650 948
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	2 500 000
Av styrelsen beslutad disposition ur fond	<u>-402 673</u>
Fondbehållning vid årets slut	9 748 275

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	- 1 742 252
Årets resultat	<u>2 360 611</u>
Summa	618 359

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	618 359
--------------------------------	----------------

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

**HSBs brf Kusken i Östersund**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 650 548	11 375 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 504	10 400
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>11 667 052</u>	<u>11 385 980</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-6 832 538	-6 732 773
Planerat underhåll	Not 5	-402 673	-579 531
Övriga externa kostnader	Not 6	-253 508	-242 118
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-282 873	-308 627
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 106 036	-1 036 104
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-8 877 627</u>	<u>-8 899 153</u>
Rörelseresultat		2 789 425	2 486 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 367	16 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-452 181	-499 864
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-428 814</u>	<u>-483 142</u>
Resultat efter finansiella poster		2 360 611	2 003 684
Årets resultat		2 360 611	2 003 684



HSBs brf Kusken i Östersund

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	22 124 389	22 194 928
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	629 245	707 901
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>22 753 634</u>	<u>22 902 829</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>22 753 634</u>	<u>22 902 829</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager	Not 13	410 000	410 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 401	7 605
Övriga fordringar	Not 14	3 153 840	3 521 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	454 579	443 226
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 624 820</u>	<u>3 972 488</u>
Kassa och bank		5 075 005	2 053 707
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>9 109 825</u>	<u>6 436 196</u>
Summa tillgångar		31 863 459	29 339 025
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 036 400	1 036 400
Fond för yttre underhåll		9 748 275	7 650 948
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>10 784 675</u>	<u>8 687 348</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 742 252	-1 648 610
Årets resultat		2 360 611	2 003 684
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>618 359</u>	<u>355 075</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>11 403 034</u>	<u>9 042 423</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17,20	15 819 455	16 031 685
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>15 819 455</u>	<u>16 031 685</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	212 230	197 298
Leverantörsskulder		1 028 116	665 533
Aktuella skatteskulder		16 546	7 886
Övriga skulder	Not 18	2 187 570	2 098 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 196 509	1 295 214
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 640 971</u>	<u>4 264 917</u>
Summa eget kapital och skulder		31 863 459	29 339 025



HSBs brf Kusken i Östersund

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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.

Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	10 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 10-20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Övrigt

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 1 268 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 som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

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

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 338 012	9 154 914
Hyror	787 035	746 748
Debiterade förbrukningsavgifter	1 821 998	1 812 981
Overlåtelseavgifter	25 484	24 077
Pantavgifter	24 405	12 905
Ovrigt	20 500	5 149
Brutto	12 017 434	11 756 774
Årsavgiftsbortfall	-6 887	-21 195
Avsatt till inre fond	-359 999	-359 999
Summa nettoomsättning	11 650 548	11 375 580
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Företagsstöd	6 844	7 160
Utfakturerat	9 660	3 240
	16 504	10 400
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 387 839	1 167 646
Reparationer	689 050	647 867
El	412 633	315 246
Uppvärmning	2 000 881	1 927 168
Vatten	476 640	447 246
Sophämtning	242 785	238 588
Övriga avgifter	672 737	578 007
Förvaltningsarvoden	450 007	439 390
Fastighetsskatt	364 938	356 278
Övriga driftskostnader	135 028	615 337
	6 832 538	6 732 773
Not 5 Planerat underhåll		
Byte av golvbrunnar	52 429	40 687
Målning fönsterbröstningar balkonger	119 063	373 798
Golvbeläggningar miljöhus	141 146	0
Tvättmaskiner	80 875	0
Underhåll uthyrningsrum	9 160	0
Byte av lampor till LED på samtliga utebelysningar på garage och gårdar	0	165 046
	402 673	579 531
Not 6 Övriga externa kostnader		
Lokalkostnader	22 831	0
Förbrukningsinventarier och material	1 744	10 249
Tele och post	8 624	16 321
Revisions- och förvaltningskostnader	68 346	65 700
Externa tjänster	26 311	20 588
Medlemsverksamhet	11 156	14 939
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	114 496	114 321
	253 508	242 118
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	183 600	205 800
Revisorsarvode	7 000	8 800
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	43 000	47 400
Löner och ersättningar	645	600
Arbetsgivaravgifter	48 628	46 027
	282 873	308 627



HSBs brf Kusken i Östersund

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	997 380	927 448
Avskrivning markanläggningar	30 000	30 000
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	78 656	78 656
	<u>1 106 036</u>	<u>1 036 104</u>
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	23 171	16 493
Ränteintäkter Skattekonto	196	229
	<u>23 367</u>	<u>16 722</u>
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	452 181	499 864
	<u>452 181</u>	<u>499 864</u>



HSBs brf Kusken i Östersund

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 11. Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	34 977 594	34 977 594
Årets investeringar IMD EI	956 841	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>35 934 435</u>	<u>34 977 594</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 782 666	-11 825 218
Årets avskrivningar	-1 027 380	-957 448
Utgående avskrivningar	<u>-13 810 046</u>	<u>-12 782 666</u>
Bokfört värde	22 124 389	22 194 928
varav byggnader	21 098 389	21 138 928
varav markanläggningar	330 000	360 000
varav mark	696 000	696 000
	<u>22 124 389</u>	<u>22 194 928</u>
Taxeringsvärde för fastigheten Körfältet 1, 2, 3 och 7 i Östersund. Värdeår är 1969.		
Byggnad - bostäder	83 000 000	86 000 000
Byggnad - lokaler	2 169 000	2 237 000
	<u>85 169 000</u>	<u>88 237 000</u>
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	1 864 000	1 570 000
	<u>29 864 000</u>	<u>29 570 000</u>
Taxvärde totalt	115 033 000	117 807 000
Not 12. Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 632 443	1 632 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 632 443</u>	<u>1 632 443</u>
Ingående avskrivningar	-924 542	-845 886
Årets avskrivningar	-78 656	-78 656
Utgående avskrivningar	<u>-1 003 198</u>	<u>-924 542</u>
Bokfört värde	629 245	707 901
Not 13. Varulager		
Föreningen äger en bostadsrätt lgh nr 196 som inköpts år 2013 för 410 000,- som används som styrelselokal	410 000	410 000
Not 14. Övriga fordringar		
Skattekonto	14 465	14 269
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	3 000 032	3 507 388
Övriga fordringar	139 343	0
	<u>3 153 840</u>	<u>3 521 657</u>
Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringar	128 851	126 208
HSB Södra Norrland	123 075	115 960
Fastighetssnabben	58 699	57 100
Bredbandsbolaget	97 140	97 140
Our Energy	16 200	16 200
Ovrigt	496	495
Avgifter egenägd lägenhet	7 159	7 164
Com Hem	22 959	22 959
	<u>454 579</u>	<u>443 226</u>



HSBs brf Kusken i Östersund

Noter			2016-12-31	2015-12-31
Not 16 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 036 400	7 650 948	-1 648 610	2 003 684
Vinstdisp enl. stämmobeslut			2 003 684	-2 003 684
Innevarande års avs/disps.		2 097 327	-2 097 327	
Årets resultat				2 360 611
Belopp vid årets slut	1 036 400	9 748 275	-1 742 252	2 360 611

Not 17 Övriga 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	1 940 555	12 199
Stadshypotek	408245	3,48%	2018-06-30	1 418 737	25 004
Stadshypotek	408247	3,48%	2018-06-30	1 418 737	25 004
Stadshypotek	428882	2,81%	2018-03-01	56 643	7 800
Stadshypotek	428883	2,81%	2018-03-01	150 800	20 800
Stadshypotek	498565	1,20%	2019-09-01	2 730 585	70 015
Stadshypotek	80297	2,81%	2018-03-01	5 315 928	51 408
				16 031 685	212 230

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 819 455

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 970 535

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Fond för Inre Underhåll	2 168 426	2 076 803
Övriga kortfristiga skulder	10 926	10 926
Avtalsplacerade betalningar	8 218	11 257
	2 187 570	2 098 986



HSBs brf Kusken i Östersund


Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	21 778	22 099
Ovriga upplupna kostnader		
<i>HSB Södra Norrland</i>	20 314	0
<i>Jämtkraft</i>	161 139	222 062
<i>Bo Revision</i>	18 450	17 962
<i>Fastighetssnabben</i>	0	62 331
<i>Insatsen</i>	0	40 625
<i>Lundstams</i>	0	4 894
Förutbetalda hyror och avgifter	974 828	925 241
	1 196 509	1 295 214
Not 20 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	20 725 800	20 725 800


Östersund den 11/4 2017



Barbro Engström


Ingrid Wikström


Lars-Ove Lundeteg


Marie Engblad


Patrik Gustavsson


Peter Frändén


Rune Bergstrand


Staffan Häbel

Vår revisionsberättelse har lämnats den 170423


Maria Hallqvist

Maria Hallqvist
Av stämman vald revisor


Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2016.

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 2016 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 osäkerhetsfaktor 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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. *RS*

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 2016 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 23 / 4 2017


Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Maria Hallqvist

Av föreningen vald revisor