

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kusken i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-1998) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 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 2018-05-14. På stämman deltog 35 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Stämman beslutade därtill enhälligt att anta nya normalstadgar 2011:5, beslut 2.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Rune Bergstrand	ordförande
Lars-Ove Lundeteg	sekreterare
Patrik Gustavsson	studieorganisatör
Emma Wahlberg	ledamot
Ingela Madsen	ledamot, miljöansvarig
Carl-Göran Westlin	ledamot, informationsansvarig
Andreas Köhler	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 Rune Bergstrand, Andreas Köhler och Carl-Göran Westlin. Lars-Ove Lundeteg har meddelat att han avgår som styrelseledamot i och med årsstämman pga flytt.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Rune Bergstrand, Ingela Madsen, Patrik Gustavsson och Andreas Köhler, två i förening.

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

Valberedning har varit Annika Östlund, ordförande, och Lotta Westlin.

Gårdsombud

Staffan Habel, Revelj udda
Per-Olof Persson, Revelj jämna
Carina Strand, Tapto udda
Sven Arntzen, Tapto jämna

Ansvarig för bagarstuga

Per-Olof Persson

Ansvarig områdes-TV, hemsida

Lars Norell

Ansvarig för uthyrningslägenhet

Inger Lindholm

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Föreningen har tillgång till ett utegym.

Gårdsfest har anordnats för alla medlemmar med många aktiviteter: korvgrillning, gårdsloppis, tunnbrödsbakning, boule och hoppborg. Många medlemmar deltog i festen och trivdes!

Tre kurser i tunnbrödsbakning under ledning av Per-Olof Persson har genomförts under hösten. 4 - 5 deltagare per tillfälle lärde sig baka och fick sedan ta med sig brödet hem. Alla var nöjda och tyckte att det var intressant. Man gjorde fika av nybakat bröd. Om intresse finns, kan det bli fler kurser under våren.

Två välbesökta informationsmöten hölls i november angående bredband och TV. Alina System och Viasat höll i informationen. Det resulterade senare i att föreningen fick ett bättre avtal med Viasat med ett utökat kanalutbud.

Studieverksamhet

Styrelseledamöter har deltagit i HSBs förvaltningskonferens i Sundsvall, mässor i branschen samt av HSB anordnade temakvällar. Vidare har styrelseledamöter deltagit i webkurser Mitt HSB och Underhållsplan Online.

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

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. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond är 2 500 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2018-05-29.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	<p>Byte av värmekulvert och varm- och kallvattenledningar i mark på Reveljgränd.</p> <p>Reservrör för framtida fiber har även lagts ner.</p> <p>Byte och injustering av reglerventiler i vårt värmesystem.</p>
2015	<p>Målning av balkongfronter och bröstningar på Taptogränd.</p> <p>Ombyggnad av f d föreningslokal till uthyrningsrum.</p> <p>44 nya förråd har byggts.</p> <p>Vid ute gym har ett staket uppförts.</p> <p>Åtgärder mot nedskräpning av duvor.</p> <p>Byte till LED lampor på garage och gårds utebelysningar.</p> <p>Äldre tvättmaskiner, torkskåp och tork tumlare har bytts till nya energisnåla.</p> <p>Vattensparventiler i samtliga lägenheter.</p>
2016	<p>Fortsatt målning av balkongskärmar och bröstningar.</p> <p>IMD (Individuell Mätning och Debitering av hushållsel) har genomförts.</p> <p>Miljöhusen ny golvbeläggning.</p> <p>Fortsatt duvsäkring</p> <p>Uthyrningsrummet färdigställt.</p> <p>Ändrade parkeringsbestämmelser</p> <p>Översyn av värmecentraler</p> <p>Fortsatt uppgradering av tvättutrustning.</p>
2017	<p>Fortsatt målning av balkongskärmar och bröstningar.</p> <p>Takåtgärder: målnings- och plåtarbeten</p> <p>Byte till nya garageportar etapp 2</p> <p>Nytt styrsystem för varmvattencirkulation</p>

Övrigt	Flaggstänger tillika julgranar har anskaffats. 30 nya cykelställ har anskaffats. Ny energideklaration har gjorts.
2018	Byte till nytt låssystem/inpasserings- och bokningssystem pågår Fibernät pågår Bättringsmålning garage, entréer och balkongsidor Uppfräschning balkongsidor Komplettering buskar Fortsatta energiåtgärder, ev. injustering/trimning av värmesystemet ÖVRIGT Trapphus: putsning och bättringsmålning av väggar har påbörjats. Fortsättning sker när skalskyddsprojektet är avklarat. Många nya utemöbler har anskaffats. Fastighetssnabben har klippt alla buskar och satt upp staket vid bärbuskar.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) Ombyggnad av f d komposthus Fortsatta energiåtgärder Slutligt färdigställande av: -Byte till nytt låssystem/inpasserings- och bokningssystem. -Fibernät IP Only inkl TV Viasat -Bättringsmålning garage, entréer och balkongsidor -Uppfräschning balkongsidor Byte tvättmaskiner och övrig tvättutrustning fortgår Takåtgärder resterande garagelängor

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-01-01 med 1,5 %.

I budget för 2019 ingår 1 050 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 600 kr/m² 2019. Motivering till avgiftshöjning: höjda taxor och driftskostnader samt framtida underhållsåtgärder

Medlemsinformation

Av föreningens 256 medlemslägenheter har under året 27 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 324 och under året har det tillkommit 44 och avgått 31 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 337.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	12 733	12 429	11 650	11 375	10 938
Rörelseresultat i tkr	3 028	2 585	2 789	3 106	-2 191
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 806	2 254	2 361	2 003	2 619
Balansomslutning i tkr	36 072	35 150	31 863	29 339	27 265
Soliditet %	45,6	38,8	35,8	30,8	25,8
Årsavgift/kvm* i kr	591	583	574	560	544
Driftskostnad/kvm i kr	410	385	358	353	325
Räntekostnad/kvm i kr	13	19	24	27	28
Bankskuld/kvm i kr	792	826	840	863	870

*Årsavgiften består utav årsavgifter 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 2017 till 2018.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 036 400	11 428 406	-1 061 772	2 253 747
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			2 253 747	-2 253 747
Innevarande års avs/disps		2 021 317	-2 021 317	
Årets resultat				2 805 872
Belopp Vid årets slut	1 036 400	13 449 723	- 829 342	2 805 872

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	11 428 406
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	2 500 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-478 683</u>
Fondbehållning vid årets slut:	13 449 723

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	- 829 342
Årets resultat	<u>2 805 872</u>
Summa	1 976 530

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 976 530**

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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 732 601	12 429 076
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 651	14 425
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>12 794 252</u>	<u>12 443 501</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-7 827 816	-7 346 849
Planerat underhåll	Not 5	-478 683	-819 869
Övriga externa kostnader	Not 6	-268 304	-363 977
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-283 304	-308 257
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-908 338	-1 019 211
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-9 766 444</u>	<u>-9 858 163</u>
Rörelseresultat		3 027 807	2 585 338
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 657	24 474
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-249 593	-356 065
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-221 936</u>	<u>-331 591</u>
Resultat efter finansiella poster		2 805 872	2 253 747
Årets resultat		2 805 872	2 253 747



HSBs brf Kusken i Östersund

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	21 619 651	22 346 978
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	471 934	550 589
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	3 105 915	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>25 197 500</u>	<u>22 897 567</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>25 197 500</u>	<u>22 897 567</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager	Not 14	410 000	410 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 485	37 086
Övriga fordringar	Not 15	2 875 348	4 182 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	454 414	524 299
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 340 247</u>	<u>4 744 040</u>
Kassa och bank		7 123 877	7 097 935
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>10 874 123</u>	<u>12 251 975</u>
Summa tillgångar		36 071 623	35 149 542
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Not 17			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 036 400	1 036 400
Fond för yttre underhåll		13 449 723	11 428 406
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>14 486 123</u>	<u>12 464 806</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-829 342	-1 061 772
Årets resultat		2 805 872	2 253 747
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 976 529</u>	<u>1 191 975</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>16 462 652</u>	<u>13 656 781</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18,21	11 891 883	15 334 386
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>11 891 883</u>	<u>15 334 386</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 1, 18	3 218 561	436 271
Leverantörsskulder		603 863	2 077 634
Aktuella skatteskulder		22 078	24 938
Övriga skulder	Not 19	2 293 809	2 238 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 578 776	1 380 733
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 717 087</u>	<u>6 158 375</u>
Summa eget kapital och skulder		36 071 623	35 149 542



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	5 år

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

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 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.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

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 1 337 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.



HSBs brf Kusken i Östersund

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

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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 128 476	10 963 912
Hyror	842 287	789 980
Debiterade förbrukningsavgifter	1 013 820	924 619
Overlåtelseavgifter	34 140	35 840
Pantavgifter	20 356	19 657
Övrigt	53 521	55 067
Brutto	13 092 600	12 789 075
Avsatt till inre fond	-359 999	-359 999
Summa nettoomsättning	12 732 601	12 429 076
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Företagsstöd	7 164	6 314
Utfakturerat	1 442	8 111
Q park	42 660	0
Återvunnen hyresfordring	60	
Försäkringsersättning	10 325	0
	61 651	14 425
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 737 899	1 357 444
Reparationer	711 249	780 973
El	957 058	866 586
Uppvärmning	1 936 984	1 976 251
Vatten	521 887	489 768
Sophämtning	280 957	265 040
Övriga avgifter	768 438	655 917
Förvaltningsarvodet	471 965	471 965
Fastighetsskatt	373 330	373 330
Övriga driftskostnader	68 049	109 576
	7 827 816	7 346 849
Not 5 Planerat underhåll		
Byte av golvbrunnar	105 006	27 389
Byte tvättmaskiner	148 017	67 750
Byte torktumlare	83 309	0
Målning entréer	34 660	0
Byte pump i UC	107 691	0
Plåtarbeten hänggrännor	0	187 299
Styrssystem till UC	0	92 500
Radialfläkt	0	33 506
Takmålning	0	411 425
	478 683	819 869
Not 6 Övriga externa kostnader		
Lokalkostnader	29 604	30 940
Förbrukningsinventarier och material	0	799
Revisions- och förvaltningskostnader	74 589	101 872
Externa tjänster	27 030	99 781
Medlemsverksamhet	1 000	28 780
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	136 081	101 805
	268 304	363 977
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	182 200	204 600
Revisorsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	40 000	44 500
Löner och ersättningar	645	645
Arbetsgivaravgifter	50 409	51 512
Övriga personalkostnader	3 050	0
	283 304	308 257



HSBs brf Kusken i Östersund

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	799 683	910 555
Avskrivning markanläggningar	30 000	30 000
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	78 656	78 656
	908 338	1 019 211
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	27 657	24 474
	27 657	24 474
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	249 593	356 047
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	18
	249 593	356 065



HSBs brf Kusken i Östersund

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	37 097 579	35 934 435
Årets investering nytt tak garagelänga Tapto 1 (2017 garageportar)	102 356	1 163 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 199 935	37 097 579
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 750 601	-13 810 046
Årets avskrivningar	-829 683	-940 555
Utgående avskrivningar	-15 580 284	-14 750 601
Bokfört värde	21 619 651	22 346 978
varav byggnader	20 653 651	21 350 978
varav markanläggningar	270 000	300 000
varav mark	696 000	696 000
	21 619 651	22 346 978
Taxeringsvärde för fastigheten Körfältet 1, 2, 3 och 7 i Östersund. Värdeår är 1969.		
Byggnad - bostäder	83 000 000	83 000 000
Byggnad - lokaler	2 169 000	2 169 000
	85 169 000	85 169 000
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	1 864 000	1 864 000
	29 864 000	29 864 000
Taxvärde totalt	115 033 000	115 033 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 632 443	1 632 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 632 443	1 632 443
Ingående avskrivningar	-1 081 854	-1 003 198
Årets avskrivningar	-78 656	-78 656
Utgående avskrivningar	-1 160 509	-1 081 854
Bokfört värde	471 934	550 589
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggning avser skalskydd, bokning-passersystem		
Årets investeringar	3 105 915	0
Utgående anskaffningsvärde	3 105 915	0
Not 14 Varulager		
Föreningen äger en bostadsrätt lgh nr 196 som inköpts år 2013 för 410 000,- som används som styrelselokal.	410 000	410 000
Not 15 Övriga fordringar		
Skattekonto	36 247	29 573
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	2 743 101	4 146 082
Övriga fordringar	96 000	7 000
	2 875 348	4 182 655



HSBs brf Kusken i Östersund

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringar	199 939	195 169
HSB Södra Norland	126 154	123 075
Fastighetssnabben	65 938	61 575
Telenor/Bredbandsbolaget	0	96 000
Our Energy	16 200	16 200
Jaadab	1 950	1 950
Avgifter egenägd lägenhet	7 744	7 354
Com Hem	22 992	22 976
Upplupna intäkter	13 497	0
	454 414	524 299

Not 17 Förändring av eget kapital	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 036 400	11 428 406	-1 061 772	2 253 747
Vinstdisp enl. stämmobeslut			2 253 747	-2 253 747
Innevarande års avs/disps.		2 021 317	-2 021 317	
Årets resultat				2 805 872
Belopp vid årets slut	1 036 400	13 449 723	-829 342	2 805 872

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	498565	1,20%	2019-09-01	2 618 561	56 012
Stadshypotek	521039	1,39%	2021-12-30	4 765 255	100 000
Stadshypotek	564451	1,23%	2021-06-30	1 349 980	100 000
Stadshypotek	564453	1,49%	2023-06-30	1 349 980	100 000
Stadshypotek	86660	1,35%	2022-03-01	5 026 668	300 000
				15 110 444	656 012
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 891 883
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 830 384
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut					
Nästa års beräknade amorteringar				656 012	436 271
Nästa års omsättning av lån				2 562 549	0
				3 218 561	436 271

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Fond för inre underhåll	2 291 532	2 227 873
Övriga kortfristiga skulder	2 276	10 926
	2 293 809	2 238 799

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	17 159	27 439
Övriga upplupna kostnader		
HSB Södra Norrland	3 645	2 240
Jämtkraft	345 392	103 448
Bo Revision	19 738	19 250
Fastighetssnabben	133 131	35 000
Renhållning	4 782	4 905
Snöröjning	76 375	56 688
Marklunds	18 750	137 813
Förutbetalda hyror och avgifter	959 804	993 950
	1 578 776	1 380 733



HSBs brf Kusken i Östersund

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 21 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

20 725 800

20 725 800

Östersund den 19/2 2019

Andreas Köhler

Carl-Göran Westlin

Emma Wahlberg

Ingela Madsen

Ingrid Wikström

Lars-Ove Lundeteg

Patrik Gustavsson

Rune Bergstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/3 2019

Maria Hallqvist

Av stämman vald revisor

Anna Maria Christiansson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Kusken i Östersund org.nr.793200-1998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Kusken i Östersund år 2018

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 2018 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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.

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 brf Kusken i Östersund för år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 1 / 3 2019

Anna Maria Christiansson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

María Hallqvist
Av föreningen vald revisor