



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 202 kr/kvm	 Investeringsbehov 11 482 kr/kvm	 Skuldsättning 392 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 180 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 691 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Kusken i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
202 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredställande. Eftersom föreningen är lågt belånad kan nya lån tas för att delfinansiera kommande stora underhåll/investeringar

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
11 482 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Husen är byggda i början av 1970 talet och har ett större underhållsbehov än nybyggda hus. Stora framtida investeringar och underhåll är till exempel fönsterbyte och omläggning av papptak.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
392 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Den låga skuldsättningen ger utrymme att vid behov, finansiera framtida investeringar och underhåll med banklån. Vid en femdubbling av banklån skulle föreningen fortfarande av högsta poäng. Det amorteras ca 600 000 kr per år på föreningens lån.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
1 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

Styrelsen ser kontinuerligt över banklån. Lånen fördelas över olika perioder för att få en gynnsam spridning av olika räntelägen. När lån omsättes (förnyas) tas offerter in för att vi skall låna till lägsta möjliga ränta.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
180 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

Med tanke på byggnadens ålder är det en godtagbar energikostnad. För att minska kostnaden för energi har det installerats solceller på garage-taken och närvarostyrda LED-lampor i alla allmänna utrymmen.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
691 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Fr.o.m. 2023 anges nyckeltalet inkl. avgift för TV-internet samt den avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av elförbrukning ingår i årsavgiften.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kusken i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-1998 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Körfältet 1	1968-10-02	1969
Körfältet 2	1968-10-02	1969
Körfältet 3	1968-10-02	1969
Körfältet 4	1968-10-02	1969

### Totalt 4 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i FOLKSAM. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
181	garageplatser	2715
45	p-platser	0
256	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18816
9	lokaler (hyresrätt)	267
<b>Totalt 491 objekt</b>		<b>21798</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 1 rok, 84 st 2 rok, 62 st 3 rok, 58 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Carl-Göran Westlin	Ordförande
Ingela Madsen	Ledamot
Patrik Gustavsson	Ledamot
Fredrik Ringfelter	Ledamot
Bodil Hansson	Ledamot HSB Södra Norrland
Andreas Köhler	Ledamot
Katarina Ekholm	Ledamot
David Engström	Ledamot
Marika Nord	Suppleant HSB Södra Norrland

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carl-Göran Westlin, Fredrik Ringfelter och David Engström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carl-Göran Westlin, Patrik Gustavsson, Andreas Köhler och David Engström.

Revisorer har varit: Maria Danielsson med Rolf Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Charlotte Westlin (sammankallande), samt Inger Lindholm, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar. Föreningen tog enhälligt det första beslutet av två, att anta HSB Normalstadgar 2023 för bostadsrättsföreningar. Beslut nr 2 kommer att tas upp på föreningsstämman under 2024.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Seanste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-23 varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Ändamål
2019	OBLIGATORISK VENTILATIONSKONTROLL (OVK) Nytt plåttak på garagelänga Säkerhetsbesiktning av lekplatser Åtgärder utifrån påpekande efter säkerhetsbesiktning av lekplatser Byte av murken panel på samtliga garage Höjning av brunnar vid garage och gårdar Slutligt färdigställande av: Byte till nytt passer-, lås-, boknings- och informationssystem Fibernät, Internet, TV och Telefoni Byte av utrustning i tvättstugor
2020	UPPFÖLJNING OCH ÅTGÄRDER UTIFRÅN OVK (OBLIGATORISK VENTILATIONSKONTROLL) Målning av samtliga garagelängor Målning av samtliga balkongsidor Översyn av varmvattencirkulationen (VVC) och byte av pumpar. Utfyllnad av gropar i garage Nytt plåttak på fyra garagelängor Solceller monterats och driftsatts på fyra garagelängor Asfalterade ramper till vissa entréer. Målning av två lekplatser (Reveljgränd) Trädäck/uteplats med bord och stolar på samtliga gårdar Byte av utrustning i tvättstugor Byte av belysningsarmaturer på parkeringsplatser Besiktning och åtgärder av lekplatser Byte till LED-lampor och närvarostyrd belysning i gemensamhetsutrymmen
2021	MÅLNING AV TVÅ LEKPLATSER (TAPTOGRÄND). Förbättring av markeringslinjer på parkeringsplatser. Plantering av buskar vid uteplatser. Byte av lägenhetsdörrar och låscylindrar. Postboxar i entréerna och tidningsställ bredvid lägenhetsdörrarna. Byte av utrustning i tvättstugor. Pergolatak till uteplatserna. Besiktning och åtgärder av lekplatser Projektering av bergvärme. Fortsatt byte av belysningsarmaturer utomhus och entrébelysning. Nya cykelställ Brytskydd och närvarostyrda strålkastare vid bl.a. cykelförråd Förnygring av buskar och häckar
2022	På lekplatserna har utrustning bytts ut och kompletterats. Parkeringsplatser för besökande och för uthyrning har utökats. Servicedörrar till solcellsutrustning. Laddplatser (22 st.) med kombiuttag har inrättats. Förbättringsmålning av dörrar, grillar m.m. Brunnar och asfaltskador har lagats. Målning av linjer på parkeringsplatser. Ny och kompletterande utrustning i cykelrum. Komplettering av duvsäkring. Byte av låscylindrar i bommar, förrådsdörrar m.m. Inspektion och inventering av skyddsrum. Ny takplåt på garagelänga.
2023	Målning av staket och fasta bänkar. Byte av bom. Borttagning av skadade träd. Inspektion och åtgärder efter inspektion av lekplatser. Projektering inför fönsterbyte. Upprustning av vallabodar. Spolplats för cyklar. Installation av torktumlare i grovtvättstugorna Förbättrat antihalkmåling i Miljöbodarna. Beskärning av äppelträd.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen följer underhållsplanen. Vid större investeringar och underhållsåtgärder görs en bedömning om åtgärden framflyttas eller skedesindelas över tiden. Utrustning i tvättstugor byts varefter de anses vara tekniskt uttjänta.

Årtal	Ändamål
2024	Byte av fönster. Fortsatt översyn av tak.
2025	Målning av källarutrymmen Obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK)
2026	Byte av motorvärmarruttag Byte av värmeledningar.
2027	Byte av värmeledningar. Översyn elsystem
2028	Målning av balkongräcken och träpaneler

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 350 och under året har det tillkommit 24 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 355.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	202	205	184	226	189
Skuldsättning, kr/kvm	392	527	559	592	623
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	454	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	180	175	184	167	190
Årsavgifter, kr/kvm	691	609	606	603	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	651	716	698	696	693
Nettoomsättning, tkr	14 197	13 354	13 326	13 189	13 218
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 772	1 035	167	1 829	1 485
Soliditet, %	64	58	56	55	52

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan bostadsrättsföreningar och år, samt att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för el. TV-internetavgift ingår också i beräkningen.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.



Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 036 400	0	0	1 036 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 035 510	0	400 657	10 436 167
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 071 910</b>	<b>0</b>	<b>400 657</b>	<b>11 472 567</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 960 368	1 035 431	-400 657	9 595 142
Årets resultat, kr	1 035 431	-1 035 431	2 772 072	2 772 072
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 995 799</b>	<b>0</b>	<b>2 371 415</b>	<b>12 367 214</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>21 067 709</b>	<b>0</b>	<b>2 772 072</b>	<b>23 839 781</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 736 000 kr samt ianspråktagande skett med 335 343 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 995 799
Årets resultat, kr	2 772 072
Reservation till underhållsfond, kr	-736 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	335 343
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>12 367 214</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>12 367 214</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 197 390	13 654 270
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 455
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>14 197 390</b>	<b>13 668 725</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 827 800	-8 028 250
Underhåll enligt plan	Not 5	-335 343	-1 621 264
Övriga externa kostnader	Not 6	-754 836	-1 422 830
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-200 021	-229 006
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 286 949	-1 256 884
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-11 404 949</b>	<b>-12 558 233</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 792 442</b>	<b>1 110 491</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		189 312	42 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 682	-116 120
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-1 275
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-20 370</b>	<b>-75 061</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 772 072</b>	<b>1 035 431</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	26 315 473	27 453 096
Inventarier och installationer	Not 11	122 525	212 879
Pågående nyanläggningar	Not 12	52 910	18 400
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 490 908</b>	<b>27 684 374</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 490 908</b>	<b>27 684 374</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Lägenhet 196, styrelselokal		410 000	410 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 708	1 277
Avräkningskonto HSB		1 405 403	1 469 502
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	35 647	47 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 038 771	821 617
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 482 529</b>	<b>2 339 982</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	7 608 529	3 067 532
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>7 608 529</b>	<b>3 067 532</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	348 658	3 153 055
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>348 658</b>	<b>3 153 055</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 849 715</b>	<b>8 970 569</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 340 623</b>	<b>36 654 943</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 036 400	1 036 400
Fond för yttre underhåll		10 436 167	10 035 510
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 472 567</b>	<b>11 071 910</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 595 142	8 960 368
Årets resultat		2 772 072	1 035 431
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>12 367 214</b>	<b>9 995 799</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 839 781</b>	<b>21 067 709</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 839 786	5 054 619
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 839 786</b>	<b>5 054 619</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	4 704 001	5 009 144
Medlemmarnas inre fond	Not 18	2 015 688	2 481 068
Leverantörsskulder		975 576	1 235 166
Aktuell skatteskuld	Not 19	39 727	21 807
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	20 000	43 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 906 064	1 741 593
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 661 056</b>	<b>10 532 615</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>13 500 842</b>	<b>15 587 234</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 340 623</b>	<b>36 654 943</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	2 792 442	1 110 491
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 286 949	1 256 884
	<u>4 079 390</u>	<u>2 367 375</u>
Erhållen ränta	145 050	19 596
Erlagd ränta	-212 405	-107 293
Övriga poster	-100	-1 275
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>4 011 935</u>	<u>2 278 403</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-162 385	-233 959
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-563 593	503 209
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>3 285 958</u>	<u>2 547 653</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-93 482	-560 089
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-58 492
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-93 482</u>	<u>-618 581</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Amortering	-619 996	-601 246
Lösen lån	-899 980	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 519 976</u>	<u>-601 246</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 672 500</b>	<b>1 327 826</b>
Likvida medel vid årets början	7 690 089	6 362 263
Likvida medel vid årets slut	<u>9 362 589</u>	<u>7 690 089</u>
	<b>1 672 500</b>	<b>1 327 826</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB samt övriga kortfristiga placeringar in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 341 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	11 695 032	11 465 684
Årsavgiftsbortfall bostäder	-32 312	-7 805
Hysesintäkt lokaler	133 177	133 652
Hysesintäkt garage och bilplatser	853 609	781 204
Hysesintäkt övrigt	52 039	37 202
Konsumtionsavgift el	717 061	508 208
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	614 400	614 400
Försäljning egenproducerad el	5 190	0
Avsatt till inre fond	0	-359 999
Intäkt andrahandsupplåtelse	35 865	30 785
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	36 958	57 636
Övriga primära intäkter och ersättningar	86 372	393 303
	<b>14 197 390</b>	<b>13 654 270</b>
* Ingår i årsavgifter bostäder värme och vatten		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	14 455
	<b>0</b>	<b>14 455</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-1 059 064	-760 422
El	-1 150 827	-709 221
Uppvärmning	-1 964 411	-1 888 089
Vatten	-818 430	-748 359
Renhållning	-470 656	-418 774
Bevakningskostnader	-10 190	-10 458
TV, bredband, iptelefoni	-379 254	-668 488
Obligatoriska besiktningar	-8 050	-17 325
Serviceavtal	-180 583	-187 354
Förvaltningskostnader	-1 953 908	-1 784 030
Försäkringar	-326 657	-296 944
Fastighetsskatt	-460 334	-442 414
Övriga driftskostnader	-45 434	-96 372
	<b>-8 827 800</b>	<b>-8 028 250</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Byte golvbrunnar	-58 016	-108 739
Byte maskiner i tvättstugor	-189 992	-56 791
Byte vipportar	-66 900	0
Dörrar och lås	-20 435	-183 458
Underhåll tak	0	-312 000
Underhåll mark och utemiljö	0	-374 132
Underhåll lekplats	0	-436 730
Underhåll övrigt	0	-149 414
	<b>-335 343</b>	<b>-1 621 264</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-24 475	-22 850
Övriga förvaltningskostnader	-587 519	-571 963
Kostnader överlåtelse och panter	-33 359	-57 658
Föreningsverksamhet	-4 100	-1 599
Kontorsutrustning och -material	0	-7 761
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 320	-2 579
Konsulter	-5 229	-595 298
Förbrukningsinventarier	-14 035	-54 873
Medlemsavgifter HSB	-84 800	-84 800
Arrende, hyra, leasing	0	-23 449
	<b>-754 836</b>	<b>-1 422 830</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-162 000	-185 100
Revisionsarvode	-7 000	-7 000
Sociala avgifter	-29 521	-36 906
Utbildning	-1 500	0
	<b>-200 021</b>	<b>-229 006</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 090 969	-1 084 930
Markanläggningar	-105 626	-90 373
Installationer och inventarier	-90 354	-81 580
	<b>-1 286 949</b>	<b>-1 256 884</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Kostnad delning av pantbrev vid byte bank	0	-1 275
	<b>0</b>	<b>-1 275</b>



2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 836 040	44 550 345
Årets investering laddningsplatser	58 972	285 695
Ingående anskaffningsvärde mark	696 000	696 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 522 643	1 189 869
Årets investering markanläggning	0	332 774
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 113 655</b>	<b>47 054 683</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-19 024 932	-17 940 002
Årets avskrivningar byggnader	-1 090 969	-1 084 930
Ingående avskrivningar markanläggningar	-576 656	-486 283
Årets avskrivningar markanläggningar	-105 626	-90 373
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 798 182</b>	<b>-19 601 588</b>

**Utgående redovisat värde**

26 315 473 27 453 096

Redovisade värden byggnader	24 779 112	25 811 109
Redovisade värden mark	696 000	696 000
Redovisade värden markanläggningar	840 361	945 987

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

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	135 000 000	41 000 000	176 000 000	176 000 000
Lokaler	1969	3 196 000	2 159 000	5 355 000	5 355 000
		<b>138 196 000</b>	<b>43 159 000</b>	<b>181 355 000</b>	<b>181 355 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	20 725 800	20 725 800
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 725 800</b>	<b>20 725 800</b>

**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	907 143	848 651
Årets investeringar (cykelställ 2022)	0	58 492
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>907 143</b>	<b>907 143</b>

Ingående avskrivningar	-694 264	-612 684
Årets avskrivningar	-90 354	-81 580
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-784 618</b>	<b>-694 264</b>

**Utgående redovisat värde**

122 525 212 879

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående värde pågående nyanläggningar	18 400	76 780
Årets Investering	34 510	844 089
Beräknat bidrag laddplatser	0	-284 000
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-618 469
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>52 910</b>	<b>18 400</b>

Pågående nyanläggningar avser konsultkostnader projektering fönsterbyte.

<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	19 830	46 385
Övriga kortfristiga fordringar	15 817	1 200
	<b>35 647</b>	<b>47 585</b>

<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalad försäkring	367 023	324 156
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	105 284	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	217 260	0
Förutbetalad administration inkl förvaltaravtal	155 081	152 260
Förutbetalad fastighetsskötsel	76 835	0
Beräknat bidrag Naturvårdsverket laddplatser	0	284 000
Upplupna ränteintäkter	67 000	22 738
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 288	38 464
	<b>1 038 771</b>	<b>821 618</b>

<b>Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Räntesats	Konv.datum		
SBAB placeringskonto	3,49%	2024-03-15	150 000	0
SBAB placeringskonto	3,56%	2024-04-03	150 000	0
SBAB placeringskonto	3,60%	2024-05-06	176 402	0
SBAB placeringskonto	3,74%	2024-06-05	150 000	0
SBAB placeringskonto	4,01%	2024-07-05	150 588	0
SBAB placeringskonto	3,94%	2024-08-05	150 000	0
SBAB placeringskonto	4,00%	2024-09-04	150 000	0
SBAB placeringskonto	4,06%	2024-10-04	160 720	0
SBAB placeringskonto	4,00%	2024-01-16	4 320 000	0
SBAB placeringskonto	4,00%	2024-01-30	125 000	0
SBAB placeringskonto	4,13%	2024-11-04	150 000	0
SBAB placeringskonto	3,91%	2024-12-04	158 520	0
SBAB placeringskonto	4,15%	2024-03-27	1 617 299	3 067 532
			<b>7 608 529</b>	<b>3 067 532</b>

<b>Not 16 BANK</b>		
SBAB	348 658	3 153 055
	<b>348 658</b>	<b>3 153 055</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		4,28%	2026-11-17	3 489 168	375 000
Stadshypotek		1,10%	2025-06-30	833 114	107 496
Stadshypotek		1,28%	2024-12-30	4 221 505	125 000
				<b>8 543 787</b>	<b>607 496</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>3 839 786</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					482 496
Lån som ska konverteras inom ett år					4 221 505
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>4 704 001</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 429 984
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					5 506 307
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

**Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	2 481 068	2 494 127
Avsättning	0	359 999
Uttag	-465 380	-373 058
	<b>2 015 688</b>	<b>2 481 068</b>

**Not 19 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	39 727	21 807
	<b>39 727</b>	<b>21 807</b>

**Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	0	43 837
Övriga kortfristiga skulder	20 000	0
	<b>20 000</b>	<b>43 837</b>

**Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	408 334	397 250
Upplupna räntekostnader	10 533	13 356
Upplupen revision	25 000	24 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 223 310	1 149 402
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	238 887	157 185
	<b>1 906 064</b>	<b>1 741 593</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Andreas Köhler.....  
Bodil Hansson.....  
Carl-Göran Westlin.....  
David Engström.....  
Fredrik Ringfelter.....  
Ingela Madsen.....  
Katarina Ekholm.....  
Patrik Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maria Danielsson  
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kusken i Östersund för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas Bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller,

om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### **Den föreningsvalda revisorns ansvar**

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Kusken i Östersund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Danielsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Kusken i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CARL-GÖRAN WESTLIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 10:06:10



**KATARINA BÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 14:15:10



**FREDRIK RINGFELTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 16:27:58



**INGELA MADSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 06:21:19



**DAVID ENGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:51:21



**BODIL HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 09:09:27



**PATRIK GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:49:48



**ANDREAS KÖHLER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 10:13:39



**MARIA DANIELSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 23:01:26



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:36:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Kusken i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIA DANIELSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 22:48:51



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:40:51





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.