

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kusken i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-1998) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Körfältet 1, 2, 3 och 7, byggda år 1969-70 i vilken 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.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
256	lägenheter (bostadsrätt)	18 816
74	lägenheter (hyresrätt)	267
182	garage	
33	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22. På stämman deltog 52 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Stämman beslutade enhälligt att anta nya normalstadgar 2011 ver 5, beslut 1 av 2.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Rune Berstrand	ordförande
Lars-Ove Lundeteg	sekreterare
Patrik Gustavsson	studieorganisatör
Staffan Habel	ledamot
Annika Östlund	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, Annika Östlund, Staffan Habel, Patrik Gustavsson samt Lars-Ove Lundeteg.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Rune Bergstrand, Lars-Ove Lundeteg, Patrik Gustavsson och Andreas Köhler, 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 Peter Frändén och Marie Engblad.

Gårdsombud:

Annika Östlund, 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. Skriften Rådta Liv har delats ut till alla medlemmar.

Studieverksamhet:

Styrelseledamöter har deltagit i HSBS certifieringsutbildning, förvaltningskonferens i Sundsvall, mässor i branschen samt av HSB anordnade temakvällar. Valberedningen har erbjudits webutbildning.

Övrigt:

Kollektiv bostadsrättsförsäkring infördes fr o m 2017-08-01. Avgift för andrahandsuthyrning har införts med 5% av prisbasbeloppet. Vicevårdskontoret på Körvälet avvecklades fr o m 2017-07-01. På prov har doseringspumpar installerat i en tvättstuga, Reveljgränd 11.

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

Vicevärd har varit Ingrid Wikström, HSB Södra Norrland.

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 2 500 000 och följer fastställd underhållsplan.

Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassas till K3 regelverket för 2018 års underhållsplan. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och fönsterbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder.

### Ombyggnad och underhåll

Fastighetsbesiktning utfördes 2017-05-31.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2013	<ul style="list-style-type: none"><li>• Värmekulvert i mark bytt på Taptogränd</li><li>• Nya ventiler har monterats på kulvert i källare</li><li>• Alla balkongdörrar har bytts</li><li>• Varmvattenmätning har installerats i ena värmecentralen</li></ul>
2014	<ul style="list-style-type: none"><li>• Byte av värmekulvert och varm- och kallvattenledningar i mark på Reveljgränd.</li><li>• Reservrör för framtida fiber har även lagts ner.</li><li>• <i>Byte och injustering av reglerventiler i vårt värmesystem har genomförts i hela föreningen.</i></li></ul>

2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Målning av balkongfronter och bröstningar på Taptogränd.</li> <li>• Ombyggnad av f d föreningslokal till uthyrningsrum.</li> <li>• 44 nya förråd har byggts.</li> <li>• Vid ute gym har ett staket uppförts.</li> <li>• Åtgärder mot nedskräpning av duvor.</li> <li>• <i>Byte till LED lampor på garage och gårds utebelysningar.</i></li> <li>• <i>Äldre tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare har bytts till nya energisnåla.</i></li> <li>• <i>Vattensparventiler i samtliga lägenheter.</i></li> </ul>
2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortsatt målning av balkongskärmar och bröstningar,</li> <li>• IMD (Individuell mätning och debitering av hushållsel) har genomförts.</li> <li>• Miljöhusen har fått ny golvbeläggning.</li> <li>• Fortsatt duvsäkring.</li> <li>• Uthyrningsrummet färdigställt.</li> <li>• Ändrade parkeringsbestämmelser</li> <li>• <i>Översyn av värmecentraler.</i></li> <li>• <i>Fortsatt uppgradering av tvättutrustning.</i></li> </ul>
2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortsatt målning av balkongskärmar och bröstningar,</li> <li>• Takåtgärder: Målnings- och plåtarbeten. ny golvbeläggning.</li> <li>• Fortsatt duvsäkring.</li> <li>• Byte till nya garageportar etapp 2</li> <li>• Nytt styrsystem för varmvattencirkulation</li> <li>• <i>Översyn av värmecentraler.</i></li> <li>• <i>Fortsatt uppgradering av tvättutrustning.</i></li> </ul>

Ovrigt under 2017

Flaggstänger och julgranar har anskaffats samt nya cykelställ.  
Energideklaration har gjorts.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Byte till nytt låssystem/inspasserings- och bokningssystem</li> <li>• Fibernät</li> <li>• Bättringsmålning garage, entréer och balkongsidor</li> <li>• Uppfräschning balkongsidor</li> <li>• Komplettering buskar</li> <li>• Fortsatta energiåtgärder, ev. injustering/trimning av värmesystemet.</li> <li>• OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)</li> <li>• Ombyggnad av f.d. komposthus</li> </ul>

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2017-01-01 med 2%.

I budget för 2018 ingår 3 300 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5% för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 591 kr/m<sup>2</sup> 2018.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Höjda taxor och driftskostnader samt framtida underhållsåtgärder.

## Medlemsinformation

Av föreningens 256 medlemslägenheter har under året 26 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 331 och under året har det tillkommit 33 och avgått 40 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 324.

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	12 429	11 650	11 375	10 938	10 789
Rörelseresultat i tkr	2 585	2 789	3 106	-2 191	1 353
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 254	2 361	2 003	2 619	-2 649
Balansomslutning i tkr	35 150	31 863	29 339	27 265	25 352
Soliditet %	38,8	35,8	30,8	25,8	17,4
Årsavgift/kvm* i kr	583	574	560	544	533
Driftskostnad/kvm i kr	385	358	353	325	347
Räntekostnad/kvm i kr	19	24	27	28	27
Bankskuld/kvm i kr	826	840	863	870	877

\*Årsavgiften består utav årsavgifter genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten. *Rv*

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2016 till 2017.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 036 400	9 748 275	-1 742 252	2 360 611
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			2 360 611	-2 360 611
Innevarande års avs/dis		1 680 131	-1 680 131	
Årets resultat				2 253 747
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>1 036 400</b>	<b>11 428 406</b>	<b>-1 061 772</b>	<b>2 253 747</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	9 748 275
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	2 500 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-819 869
Fondbehållning vid årets slut:	<b>11 428 406</b>

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-1 061 772
Årets resultat	<u>2 253 747</u>
Summa	1 191 975

Styrelsen föreslår följande disposition

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 191 975</b>
--------------------------------	------------------

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

**HSBs brf Kusken i Östersund**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 429 076	11 650 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 425	16 504
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>12 443 501</u>	<u>11 667 052</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-7 346 849	-6 832 538
Planerat underhåll	Not 5	-819 869	-402 673
Övriga externa kostnader	Not 6	-363 977	-253 508
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-308 257	-282 873
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 019 211	-1 106 036
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-9 858 163</u>	<u>-8 877 627</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 585 338</b>	<b>2 789 425</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 474	23 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-356 065	-452 181
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-331 591</u>	<u>-428 814</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 253 747</b>	<b>2 360 611</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 253 747</b>	<b>2 360 611</b>

**HSBs brf Kusken i Östersund****Balansräkning****2017-12-31**      **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11      22 346 978      22 124 389

Inventarier, verktyg och installationer

Not 12      550 589      629 245

*Summa materiella anläggningstillgångar*22 897 567      22 753 634*Summa anläggningstillgångar*22 897 567      22 753 634**Omsättningstillgångar**

Varulager

Not 13      410 000      410 000

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

37 086      16 401

Övriga fordringar

Not 14      4 182 655      3 153 840

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15      524 299      454 579

*Summa kortfristiga fordringar*4 744 040      3 624 820

Kassa och bank

7 097 935      5 075 005

*Summa omsättningstillgångar*12 251 975      9 109 825**Summa tillgångar****35 149 542**      **31 863 459****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

*Bundet eget kapital*

Insatser

1 036 400      1 036 400

Fond för yttre underhåll

11 428 406      9 748 275*Summa bundet eget kapital*12 464 806      10 784 675*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 061 772      -1 742 252

Årets resultat

2 253 747      2 360 611*Summa fritt eget kapital*1 191 975      618 359*Summa eget kapital*13 656 781      11 403 034**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17,20      15 334 386      15 819 455*Summa långfristiga skulder*15 334 386      15 819 455**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17      436 271      212 230

Leverantörsskulder

2 077 634      1 028 116

Aktuella skatteskulder

24 938      16 546

Övriga skulder

Not 18      2 238 799      2 179 352

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19      1 380 733      1 204 727

*Summa kortfristiga skulder*6 158 375      4 640 971**Summa eget kapital och skulder****35 149 542**      **31 863 459**





## 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 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

Av föreningens lån förfaller 8 052 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet eller inte har fullgjort sina förpliktelser. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

#### 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 1 315 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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	10 963 912	9 338 012
Hyror	789 980	787 035
Debiterade förbrukningsavgifter	924 619	1 821 998
Overlåtelseavgifter	35 840	25 484
Pantavgifter	19 657	24 405
Ovrigt	55 067	20 500
<b>Brutto</b>	<b>12 789 075</b>	<b>12 017 434</b>
Årsavgiftsbortfall	0	-6 887
Avsatt till inre fond	-359 999	-359 999
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 429 076</b>	<b>11 650 548</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Företagsstöd	6 314	6 844
Utfakturerat	8 111	9 660
	<b>14 425</b>	<b>16 504</b>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 357 444	1 387 839
Reparationer	780 973	689 050
El	866 586	412 633
Uppvärmning	1 976 251	2 000 881
Vatten	489 768	476 640
Sophämtning	265 040	242 785
Övriga avgifter	655 917	672 737
Förvaltningsarvoden	471 965	450 007
Fastighetsskatt	373 330	364 938
Övriga driftskostnader	109 576	135 028
	<b>7 346 849</b>	<b>6 832 538</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Byte av golvbrunnar	27 389	52 429
Tvättmaskiner	67 750	80 875
Plåtarbeten hänggrännor	187 299	0
Styrsystem till UC	92 500	0
Takmålning	411 425	0
Radialfläkt	33 506	0
Målning fönsterbröstningar balkonger	0	119 063
Underhåll uthyrningsrum	0	9 160
Golvbeläggningar miljöhus	0	141 146
	<b>819 869</b>	<b>402 673</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Lokalkostnader	30 940	22 831
Förbrukningsinventarier och material	799	1 744
Tele och post	0	8 624
Revisions- och förvaltningskostnader	101 872	68 346
Externa tjänster	99 781	26 311
Medlemsverksamhet	28 780	11 156
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	101 805	114 496
	<b>363 977</b>	<b>253 508</b>
<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	204 600	183 600
Revisorsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	44 500	43 000
Löner och ersättningar	645	645
Arbetsgivaravgifter	51 512	48 628
	<b>308 257</b>	<b>282 873</b>



## HSBs brf Kusken i Östersund

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	910 555	997 380
Avskrivning markanläggningar	30 000	30 000
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	78 656	78 656
	<u>1 019 211</u>	<u>1 106 036</u>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter övriga	24 474	23 171
Ränteintäkter skattekonto	0	196
	<u>24 474</u>	<u>23 367</u>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	356 047	452 181
Räntekostnader kortfristiga skulder	18	0
	<u>356 065</u>	<u>452 181</u>



## HSBs brf Kusken i Östersund

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	35 934 435	34 977 594
Årets investering garageportar ( 2016: IMD EI)	1 163 144	956 841
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>37 097 579</u>	<u>35 934 435</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 810 046	-12 782 666
Årets avskrivningar	-940 555	-1 027 380
Utgående avskrivningar	<u>-14 750 601</u>	<u>-13 810 046</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>22 346 978</b>	<b>22 124 389</b>
varav byggnader	21 350 978	21 098 389
varav markanläggningar	300 000	330 000
varav mark	696 000	696 000
	<u>22 346 978</u>	<u>22 124 389</u>
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
	<u>85 169 000</u>	<u>85 169 000</u>
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	1 864 000	1 864 000
	<u>29 864 000</u>	<u>29 864 000</u>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>115 033 000</b>	<b>115 033 000</b>
<b>Not 12 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 632 443	1 632 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 632 443</u>	<u>1 632 443</u>
Ingående avskrivningar	-1 003 198	-924 542
Årets avskrivningar	-78 656	-78 656
Utgående avskrivningar	<u>-1 081 854</u>	<u>-1 003 198</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>550 589</b>	<b>629 245</b>
<b>Not 13 Varulager</b>		
Varulager	410 000	410 000
Föreningen äger en bostadsrätt lgh nr 196 som inköpts år 2013 för 410 000,- som används som styrelselokal.		
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	29 573	14 465
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	4 146 082	3 000 032
Ovriga fordringar	7 000	139 343
	<u>4 182 655</u>	<u>3 153 840</u>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Försäkringar	195 169	128 851
HSB Södra Norrland	123 075	123 075
Fastighetssnabben	61 575	58 699
Bredbandsbolaget	96 000	97 140
Our energy	16 200	16 200
Ovrigt	1 950	496
Avgifter egenägd lägenhet	7 354	7 159
Com Hem	22 976	22 959
	<u>524 299</u>	<u>454 579</u>



## HSBs brf Kusken i Östersund

Noter			2017-12-31	2016-12-31	
<b>Not 16 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 036 400	9 748 275	-1 742 252	2 360 611	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			2 360 611	-2 360 611	
Innevarande års avs/disps.		1 680 131	-1 680 131		
Årets resultat				2 253 747	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 036 400</b>	<b>11 428 406</b>	<b>-1 061 772</b>	<b>2 253 747</b>	
<b>Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	408245	3,48%	2018-06-30	1 393 733	25 004
Stadshypotek	408247	3,48%	2018-06-30	1 393 733	25 004
Stadshypotek	428882	2,81%	2018-03-01	48 843	48 843
Stadshypotek	428883	2,81%	2018-03-01	130 000	130 000
Stadshypotek	498565	1,20%	2019-09-01	2 674 573	56 012
Stadshypotek	521039	1,39%	2021-12-30	4 865 255	100 000
Stadshypotek	80297	2,81%	2018-03-01	5 264 520	51 408
				<b>15 770 657</b>	<b>436 271</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 334 386
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 589 302
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Fond för inre underhåll				2 227 873	2 168 426
Övriga kortfristiga skulder				10 926	10 926
				<b>2 238 799</b>	<b>2 179 352</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				27 439	21 778
Övriga upplupna kostnader					
HSB Södra Norrland				2 240	20 314
Jämtkraft				103 448	161 139
Bo Revision				19 250	18 450
Fastighetssnabben				35 000	
Renhållning				4 905	
Snöröjning				56 688	
Garageportexperter				137 813	
Förutbetalda hyror och avgifter				993 950	983 046
				<b>1 380 733</b>	<b>1 204 727</b>

# 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 2017

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 2017 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *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

Del 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. Risken 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 maskopl, 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.




HSBs brf Kusken i Östersund

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 20 Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	20 725 800	20 725 800

Östersund den 20/2 2018

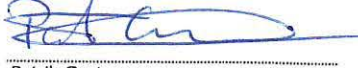
  
.....  
Andreas Köhler

  
.....  
Annika Östlund

  
.....  
Carl-Göran Westlin

  
.....  
Ingrid Wikström

  
.....  
Lars-Ove Lundeteg

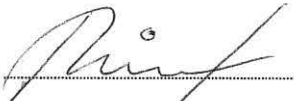
  
.....  
Patrik Gustavsson

  
.....  
Rune Bergstrand

  
.....  
Staffan Habel

Vår revisionsberättelse har lämnats den 180223

  
.....

  
.....

Maria Hallqvist  
Av stämman vald revisor

**Richard Ohlsson**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 20/2 2018

  
Richard Ohlsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Maria Hallqvist

Av föreningen vald revisor