



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Kusken i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kusken i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-1998 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Körfältet 1,2,3,7	1968-10-02	1969 och 1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
74	lokaler (hyresrätt)	267
256	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18816
181	garageplatser	0
33	p-platser	0
Totalt 544 objekt		19083

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

Föreningslokal finns i lägenhet 196, Reveljgränd 15.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carl-Göran Westlin	Ordförande
Patrik Gustavsson	Ledamot
Andreas Köhler	Ledamot
Katarina Bäck	Ledamot
David Engström	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carl-Göran Westlin, Katarina Bäck och Andreas Köhler.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Carl-Göran Westlin, Patrik Gustavsson, Andreas Köhler, David Engström.

Firman tecknas enligt ovan två i förening enligt stadgar 2011.

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: Annika Östlund (sammankallande) och Charlotte Westlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 38 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +0,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

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

Årtal	Ändamål
2018	BYTE TILL NYTT LÅS-, PASSERINGS-, BOKNINGS- OCH INFORMATIONSSYSTEM. Utbyggnad av nytt fibernät Fortsatta energiåtgärder, injustering och trimning av värmesystemet Fortsatt putsning och bättringsmålning av trapphus Uppsättning av staket på gårdarna
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 Föryngring 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.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av fönster Underhåll av tak
2024	Byte av fönster
2025	Målning av källarutrymmen Obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK)
2026	Byte av radialfläktar Byte av motorvärmarruttag Byte av värmeledningar.
2027	Byte av värmeledningar. Översyn elsystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 349 och under året har det tillkommit 49 och avgått 48 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 350.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	205	184	226	189	220
Skuldsättning, kr/kvm	527	559	592	623	792
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	175	184	167	190	179
Driftskostnad, kr/kvm	421	449	410	445	388
Årsavgifter, kr/kvm	609	606	603	600	591
Totala intäkter, kr/kvm	716	698	696	693	670
Nettoomsättning, tkr	13 354	13 326	13 189	13 218	12 734
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 035	167	1 829	1 485	2 806
Soliditet, %	58	56	55	52	46

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	10 920 774	0	-885 264	10 035 510
S:a bundet eget kapital, kr	11 957 174	0	-885 264	11 071 910
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 907 620	167 484	885 264	8 960 368
Årets resultat, kr	167 484	-167 484	1 035 431	1 035 431
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 075 104	0	1 920 695	9 995 799
S:a eget kapital, kr	20 032 278	0	1 035 431	21 067 709

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 736 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 621 264 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	8 075 104
Årets resultat, kr	1 035 431
Reservation till underhållsfond, kr	-736 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 621 264
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 995 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 995 799

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 354 270	13 323 642
Övriga rörelseintäkter	Not 3	314 455	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		13 668 725	13 323 642
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-8 028 250	-8 562 991
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 621 264	-2 144 545
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 422 830	-870 607
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-229 006	-235 045
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 256 884	-1 206 435
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-12 558 234	-13 019 622
RÖRELSERESULTAT		1 110 491	304 019
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42 334	13 780
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 120	-150 315
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 275	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-75 061	-136 535
ÅRETS RESULTAT		1 035 431	167 484

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	27 453 095	28 009 930
Inventarier och installationer	Not 11	212 879	235 967
Pågående nyanläggningar	Not 12	18 400	76 780
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>27 684 374</u>	<u>28 322 677</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 684 374</u>	<u>28 322 677</u>
Omsättningstillgångar			
Lägenhet 196, styrelselokal		410 000	410 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 277	3 839
Kundfordringar		0	1 281
Avräkningskonto HSB		1 469 502	2 894 731
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	47 585	49 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	821 617	559 640
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 339 981</u>	<u>3 508 513</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 067 532	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 067 532</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	3 153 055	3 467 533
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 153 055</u>	<u>3 467 533</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 970 568</u>	<u>7 386 045</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 654 943</u>	<u>35 708 722</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 036 400	1 036 400
Fond för yttre underhåll		10 035 510	10 920 774
<i>Summa bundet eget kapital</i>		11 071 910	11 957 174
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 960 368	7 907 620
Årets resultat		1 035 431	167 484
<i>Summa fritt eget kapital</i>		9 995 799	8 075 104
Summa eget kapital		21 067 709	20 032 278
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	5 054 619	6 230 845
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 054 619	6 230 845
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	5 009 144	4 434 164
Medlemmarnas inre fond	Not 18	2 481 068	2 494 127
Leverantörsskulder		1 235 166	737 049
Aktuell skatteskuld	Not 19	21 807	42 769
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	43 837	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 741 593	1 737 490
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 532 615	9 445 599
Summa skulder		15 587 234	15 676 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 654 943	35 708 722

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 110 491	304 019
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 256 884	1 206 435
	<u>2 367 375</u>	<u>1 510 454</u>
Erhållen ränta	19 596	13 780
Erlagd ränta	-107 293	-161 575
Övriga poster	-1 275	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 278 403</u>	<u>1 362 659</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-233 959	396 610
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	503 209	-163 600
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 547 653</u>	<u>1 595 669</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-560 089	-3 960 038
Investeringar i maskiner/inventarier	-58 492	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-618 581</u>	<u>-3 960 038</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-601 246	-626 874
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-601 246</u>	<u>-626 874</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 327 826	-2 991 243
Likvida medel vid årets slut	<u>7 690 089</u>	<u>6 362 263</u>
	1 327 826	-2 991 243

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB 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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Beskattnings

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	11 465 684	11 408 472
Årsavgiftsbortfall bostäder	-7 805	-94
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-118
Hysesintäkt lokaler	133 652	138 679
Hysesintäkt garage och bilplatser	781 204	790 602
Hysesintäkt övrigt	37 202	56 370
Konsumtionsavgift el	508 208	523 778
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	614 400	612 000
Avsatt till inre fond	-359 999	-359 999
Intäkt andrahandsupplåtelse	30 785	29 843
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	57 636	45 190
Övriga fakturerade kostnader	0	708
Övriga primära intäkter och ersättningar	93 303	78 211
	13 354 270	13 323 642
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	14 455	0
Ersättning för nerlagda konsultkostnader värmesystem	300 000	0
	314 455	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-760 422	-960 467
El	-709 221	-783 903
Uppvärmning	-1 888 089	-2 025 758
Vatten	-748 359	-695 497
Renhållning	-418 774	-365 764
Bevakningskostnader	-10 458	-2 984
TV, bredband, iptelefoni	-668 488	-890 400
Obligatoriska besiktningar	-17 325	-7 721
Serviceavtal	-187 354	-184 311
Förvaltningskostnader	-1 784 030	-1 721 832
Försäkringar	-296 944	-273 561
Fastighetsskatt	-442 414	-424 814
Övriga driftskostnader	-96 372	-225 979
	-8 028 250	-8 562 991
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Byte golvbrunnar	-108 739	-120 933
Byte maskiner i tvättstugor	-56 791	-38 314
Målning	0	-71 728
Dörrar o lås (dörrar 30% aktiverat 2021)	-183 458	-1 701 071
Underhåll tak	-312 000	0
Underhåll mark och utemiljö (byte ytterbelysning 2021)	-374 132	-212 499
Underhåll lekplats	-436 730	0
Underhåll övrigt	-149 414	0
	-1 621 264	-2 144 545

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-22 850	-24 600
Övriga förvaltningskostnader	-571 963	-543 120
Kostnader överlåtelse och panter	-57 658	-47 590
Föreningsverksamhet	-1 599	-16 551
Kontorsutrustning och -material	-7 761	-2 008
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 579	-1 747
Konsulter	-595 298	-85 265
Förbrukningsinventarier	-54 873	-37 684
Medlemsavgifter HSB	-84 800	-80 800
Arrende, hyra, leasing	-23 449	-31 105
Kundförluster m m	0	-136
	-1 422 830	-870 607
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-185 100	-188 800
Revisionsarvode	-7 000	-8 200
Sociala avgifter	-36 906	-38 045
	-229 006	-235 045
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 084 930	-1 044 975
Markanläggningar	-90 373	-82 804
Installationer och inventarier	-81 580	-78 656
	-1 256 884	-1 206 435
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Kostnad delning av pantbrev vid byte bank	-1 275	0
	-1 275	0

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 550 345	40 764 755
Bidrag för solcellsanläggning som aktiverade 2020	0	-159 659
Årets investering laddningsplatser (dörrar 70% aktiverat, 30% underhåll 2021)	285 695	3 945 249
Ingående anskaffningsvärde mark	696 000	696 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 189 869	1 004 369
Årets investering markanläggning nya parkeringsplatser (pergola 2021)	332 774	185 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 054 683	46 436 214

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-17 940 002	-16 895 026
Årets avskrivningar byggnader	-1 084 931	-1 044 975
Ingående avskrivningar markanläggningar	-486 283	-403 479
Årets avskrivningar markanläggningar	-90 373	-82 804
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 601 589	-18 426 284

Utgående redovisat värde

27 453 095

28 009 930

Redovisade värden byggnader	25 811 108	26 610 344
Redovisade värden mark	696 000	696 000
Redovisade värden markanläggningar	945 987	703 586

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	161 000 000
Lokaler	1969	3 196 000	2 159 000	5 355 000	5 131 000
		138 196 000	43 159 000	181 355 000	166 131 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning	20 725 800	20 725 800
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	20 725 800	20 725 800

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	848 651	1 632 443
Årets investeringar cykelställ	58 492	0
Årets försäljning, utrangering	0	-783 792
Utgående anskaffningsvärden	907 143	848 651

Ingående avskrivningar	-612 684	-1 317 821
Årets avskrivningar	-81 580	-78 656
Årets försäljning, utrangering	0	783 792
Utgående avskrivningar	-694 264	-612 684

Utgående redovisat värde

212 879

235 967

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	76 780	87 832
Årets Investering	844 089	5 635 268
Beräknat bidrag laddplatser	-284 000	
Omklassificering till Byggnader och mark	-618 469	-5 646 320
Utgående värde pågående nyanläggningar	18 400	76 780

Pågående nyanläggningar konsultkonstnad för 18 400 kr förprojektering av fönsterbyte.

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	46 385	33 699
Övriga kortfristiga fordringar	1 200	15 323
	47 585	49 022

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	324 156	296 944
Förutbetalad administration inkl. förvaltaravtal	152 260	146 621
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	70 452
Upplupna ränteintäkter	22 738	0
Beräknat bidrag Naturvårdsverket laddplatser	284 000	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 464	45 623
	821 618	559 640

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB placeringskonto	2,68%	2023-09-15	400 000	0
SBAB placeringskonto	1,07%	2023-04-13	2 467 532	0
SBAB placeringskonto		2023-11-28	200 000	0
			3 067 532	0

Not 16 BANK

SBAB	3 153 055	3 467 533
	3 153 055	3 467 533

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		0,74%	2023-03-01	3 826 668	300 000
Stadshypotek		1,49%	2023-06-30	949 980	100 000
Stadshypotek		1,10%	2025-06-30	940 610	107 496
Stadshypotek		1,28%	2024-12-30	4 346 505	125 000
				10 063 763	632 496

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 054 619**

Nästa års amortering av långfristig skuld 232 496
 Lån som ska konverteras inom ett år 4 776 648
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 009 144**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 529 984
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 901 283
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	2 494 127	2 348 615
Avsättning	359 999	359 999
Uttag	-373 058	-214 487
	2 481 068	2 494 127
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	21 807	42 769
	21 807	42 769
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdesskatt	43 837	0
	43 837	0
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	397 250	375 911
Upplupna räntekostnader	13 356	4 529
Upplupen revision	24 400	24 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 149 402	1 083 536
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 185	248 714
	1 741 593	1 737 490
Not 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.		

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Köhler

.....
Carl-Göran Westlin

.....
David Engström

.....
Katarina Bäck

.....
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 2022.

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 2022 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Danielsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-15 kl. 16:32:24



KATARINA BÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 14:31:32



DAVID ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 10:09:46



PATRIK GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 14:06:30



ANDREAS KÖHLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 14:03:10



MARIA DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 20:39:38



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 09:17:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-03-28 kl. 20:46:16



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 09:16:19



HSB – där möjligheterna bor



STYRELSEN FÖR HSB brf Kusken i Östersund

Org. nr: 793200-1998

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 205 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

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

	Investeringsbehov 7452 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---	---	--	--

Styrelsens kommentarer

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.

	Skuldsättning 527 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

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.

	Räntekänslighet 0,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

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.

	Energikostnad 175 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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 kommentarer

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.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	---	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken

	Årsavgift 609 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------------	--	---	--

Styrelsens kommentarer

Årsavgiftens storlek ligger på samma nivå som andra bostadsrättsföreningar på Korfältet.

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.

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.