



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Kusken i Östersund

Sparande 189 kr/kvm	Investeringsbehov 12 580 kr/kvm	Skuldsättning 1 051 kr/kvm
Räntekänslighet 2 %	Energikostnad 184 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 714 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
189 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
12 580 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
1 051 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 830 000 kr per år på föreningens lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

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
184 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
714 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
256	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 816
9	lokaler (hyresrätt)	267
181	garage	2 715
45	p-platser	0
Totalt 491 objekt		21 798

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carl-Göran Westlin	Ordförande
Ingela Madsen	Ledamot
Patrik Gustavsson	Ledamot
Fredrik Ringfelter	Ledamot
Bodil Hansson	Ledamot, HSB
Andreas Köhler	Ledamot
Katarina Ekholm	Ledamot
David Engström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Köhler, Katarina Ekholm och Ingela Madsen.

Styrelsen har under året hållit 11 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) och Inger Lindholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att anta HSB Normalstadgar 2023, beslut 2 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-22 varvid underhållsplanen uppdaterades.

Att byta fönster i föreningens samtliga bostadshus är stor utmaning vilken kräver förståelse och engagemang från föreningens medlemmar. Bytet är den största underhållsåtgärden sedan husen byggdes. Oroande för framtiden är stora höjningar av våra driftskostnader.

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

Årtal	Åtgärd
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. Pergolata 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 antihalkmålning i Miljöbodarna. Beskränning av äppelträd.
2024	Nya dörrar till f.d. sopnedkastrum. Ny takplåt på garage. Gallring av buskar och träd. Tagit bort sjuka träd. Satt upp brandvarnare, med 10-års batteri, i lägenheterna. Trädäckens golv har oljats in. Buskstöd till bärbuskar. Årlig besiktning av lekplatser och utförda åtgärder därefter. Miljöhusen har fått en större yta med beläggning för minskad halkrisk. Hjärtstartare har installerats i bägge Miljöhusen. Nya skyltar och märkning av sorteringskärl i Miljöhusen. Utsett byggherren Nyman & Wänset till att byta fönstren på våra fastigheter. Uppdatering av mjukvara till styr- och varningssystem för fjärrvärme.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av fönster som finansieras med nya lån upptagen hos SBAB Obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK) Statusuppdatering av tak Översyn av värmeledningar
2026	Byte av motorvärmaruttag Renovering av tak Målning av allmänna utrymmen väggar och golv
2027	Renovering av tak. Översyn elsystem.
2028	Målning av balkongräcken och träpaneler.
2029	Målning av balkongräcken och träpaneler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 355 och under året har det tillkommit 24 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 353.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	189	202	205	184	226
Skuldsättning, kr/kvm	1 051	392	527	559	592
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 217	454	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	184	180	175	184	167
Årsavgifter, kr/kvm	714	691	609	606	603
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	691	651	716	698	696
Nettoomsättning, tkr	14 749	14 197	13 354	13 326	13 189
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 060	2 772	1 035	167	1 829
Soliditet, %	48	64	58	56	55

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera 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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 036 400	0	0	1 036 400
Underhållsfond, kr	10 436 167	0	63 457	10 499 624
S:a bundet eget kapital, kr	11 472 567	0	63 457	11 536 024
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 595 142	2 772 072	-63 457	12 303 757
Årets resultat, kr	2 772 072	-2 772 072	2 059 514	2 059 514
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 367 214	0	1 996 057	14 363 271
S:a eget kapital, kr	23 839 781	0	2 059 514	25 899 295

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 828 000 kr samt ianspråktagande skett med 764 543 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	12 367 214
Årets resultat, kr	2 059 514
Reservation till underhållsfond, kr	-828 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	764 543
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 363 271

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	14 363 271
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 748 639	14 197 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3	319 933	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		15 068 572	14 197 390
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-9 994 791	-8 827 800
Underhåll enligt plan	Not 5	-764 544	-335 343
Övriga externa kostnader	Not 6	-849 283	-754 836
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-245 644	-200 021
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 286 949	-1 286 949
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-13 141 210	-11 404 949
RÖRELSERESULTAT		1 927 362	2 792 442
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		377 618	189 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 465	-209 682
SUMMA FINANSIELLA POSTER		132 153	-20 370
ÅRETS RESULTAT		2 059 514	2 772 072

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	25 118 879	26 315 473
Inventarier och installationer	Not 10	32 171	122 525
Pågående nyanläggningar	Not 11	147 327	52 910
Summa materiella anläggningstillgångar		25 298 377	26 490 908
Summa anläggningstillgångar		25 298 377	26 490 908
Omsättningstillgångar			
Lägenhet 196, styrelselokal		410 000	410 000
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 462	2 708
Avräkningskonto HSB		982 629	1 405 403
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	36 257	35 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 097 083	1 038 771
Summa kortfristiga fordringar		2 117 430	2 482 529
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	14 686 250	7 608 529
Summa kortfristiga placeringar		14 686 250	7 608 529
Kassa och bank			
Bank	Not 15	10 913 023	348 658
Summa kassa och bank		10 913 023	348 658
Summa omsättningstillgångar		28 126 703	10 849 715
SUMMA TILLGÅNGAR		53 425 079	37 340 623



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 036 400

1 036 400

Fond för yttre underhåll

10 499 624

10 436 167

Summa bundet eget kapital

11 536 024

11 472 567

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

12 303 757

9 595 142

Årets resultat

2 059 514

2 772 072

Summa fritt eget kapital

14 363 271

12 367 214

Summa eget kapital**25 899 295****23 839 781**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

12 589 168

3 839 786

Summa långfristiga skulder

12 589 168

3 839 786

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

10 315 873

4 704 001

Medlemmarnas inre fond

Not 17

1 823 049

2 015 688

Leverantörsskulder

904 110

975 576

Aktuell skatteskuld

Not 18

46 499

39 727

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

19 517

20 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 827 568

1 906 064

Summa kortfristiga skulder

14 936 616

9 661 056

Summa skulder**27 525 784****13 500 842****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****53 425 079****37 340 623**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 927 362	2 792 442
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 286 949	1 286 949
Övriga poster	0	0
	<u>3 214 310</u>	<u>4 079 390</u>
Erhållen ränta	376 612	145 050
Erlagd ränta	-182 838	-212 505
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 408 085</u>	<u>4 011 935</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 670	-162 385
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-398 939	-563 593
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 952 475</u>	<u>3 285 958</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-94 417	-93 482
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-94 417</u>	<u>-93 482</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering	-638 746	-1 519 976
Upptagna nya lån	15 000 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>14 361 254</u>	<u>-1 519 976</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>17 219 312</u>	<u>1 672 500</u>
Likvida medel vid årets början	9 362 589	7 690 089
Likvida medel vid årets slut	<u>26 581 901</u>	<u>9 362 589</u>
	<u>17 219 312</u>	<u>1 672 500</u>

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 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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	12 162 508	11 695 032
Årsavgiftsbortfall bostäder	-32 475	-32 312
Årsavgift el	663 847	0
Årsavgift TV/bredband	614 400	0
Hysesintäkt lokaler	152 831	133 177
Hysesintäkt garage och bilplatser	911 785	853 609
Hysesintäkt övrigt	40 219	52 039
Hysesrabatter	-200	0
Konsumtionsavgift el	74 783	717 061
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	614 400
Försäljning egenproducerad el	2 576	5 190
Intäkt andrahandsupplåtelse	39 816	35 865
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	42 411	36 958
Övriga primära intäkter och ersättningar	76 138	86 372
	14 748 639	14 197 390
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	319 933	0
	319 933	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 328 170	-1 059 064
El	-811 199	-1 150 827
Uppvärmning	-2 239 267	-1 964 411
Vatten	-957 180	-818 430
Renhållning	-507 486	-470 656
Bevakningskostnader	-18 243	-10 190
TV, bredband, iptelefoni	-872 459	-379 254
Obligatoriska besiktningar	-96 744	-8 050
Serviceavtal	-207 023	-180 583
Förvaltningskostnader	-2 009 086	-1 953 908
Försäkringar	-367 023	-326 657
Fastighetsskatt	-470 830	-460 334
Övriga driftskostnader	-110 082	-45 434
	-9 994 791	-8 827 800
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Byte golvbrunnar	-27 203	-58 016
Byte maskiner i tvättstugor	0	-189 992
Byte förrådsdörrar (Dörrar och lås 2023)	-368 216	-20 435
Plåttak garage (Byte vipportar 2023)	-369 125	-66 900
	-764 544	-335 343
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-30 125	-24 475
Övriga förvaltningskostnader	-617 737	-587 519
Kostnader överlåtelse och panter	-42 891	-33 359
Föreningsverksamhet	-15 735	-4 100
Kontorsutrustning och -material	-2 201	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 320
Konsulter	-22 313	-5 229
Förbrukningsinventarier	-17 718	-14 035
Medlemsavgifter HSB	-84 800	-84 800
Stämma och styrelse	-452	0
Arrende, hyra, leasing	-15 311	0

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<u>-849 283</u>	<u>-754 836</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-171 740	-162 000
Övriga arvoden	-29 429	0
Övriga personalkostnader	-153	0
Revisionsarvode	-7 320	-7 000
Sociala avgifter	-37 001	-29 521
Utbildning	0	-1 500
	<u>-245 644</u>	<u>-200 021</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 090 969	-1 090 969
Markanläggningar	-105 626	-105 626
Installationer och inventarier	-90 354	-90 354
	<u>-1 286 949</u>	<u>-1 286 949</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 895 012	44 836 040
Årets investering laddplatser	0	58 972
Ingående anskaffningsvärde mark	696 000	696 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 522 643	1 522 643
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 113 655	47 113 655

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 115 901	-19 024 932
Årets avskrivningar byggnader	-1 090 969	-1 090 969
Ingående avskrivningar markanläggningar	-682 282	-576 656
Årets avskrivningar markanläggningar	-105 626	-105 626
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 994 777	-20 798 182

Utgående redovisat värde

25 118 879 26 315 473

Redovisade värden byggnader	23 688 143	24 779 112
Redovisade värden mark	696 000	696 000
Redovisade värden markanläggningar	734 736	840 361

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
		138 196 000	43 159 000	181 355 000	181 355 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 281 400	20 725 800
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	24 281 400	20 725 800

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	907 143	907 143
Utgående anskaffningsvärden	907 143	907 143
Ingående avskrivningar	-784 618	-694 264
Årets avskrivningar	-90 354	-90 354
Utgående avskrivningar	-874 972	-784 618
Utgående redovisat värde	32 171	122 525

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående fönsterbyte	52 910	18 400
Årets investering fönsterbyte	94 417	34 510
Utgående värde pågående nyanläggningar	147 327	52 910

Pågående nyanläggningar avser fönster och beräknas vara klart under 2025.
Beräknad kostnad ca 16 miljoner.

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	36 257	19 830
Övriga kortfristiga fordringar	0	15 817
	36 257	35 647

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	406 576	367 023
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	115 053	105 284
Förutbetalad kabel-TV och bredband	217 216	217 260
Förutbetalad administration	162 073	155 081
Förutbetalad fastighetsskötsel	80 369	76 835
Upplupna ränteintäkter	68 006	67 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 790	50 288
	1 097 083	1 038 771

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB placeringskonto	3,81%	2025-01-07	150 000	0
SBAB placeringskonto	3,83%	2025-02-05	151 300	
SBAB placeringskonto	4,02%	2025-03-06	150 000	
SBAB placeringskonto	3,89%	2025-04-04	172 855	
SBAB placeringskonto	3,90%	2025-05-06	150 000	
SBAB placeringskonto	3,67%	2025-06-05	156 431	
SBAB placeringskonto	3,41%	2025-07-03	155 664	
SBAB placeringskonto	3,13%	2025-08-05	150 000	
SBAB placeringskonto	2,56%	2025-10-03	150 000	
SBAB placeringskonto	3,35%	2025-02-04	150 000	
SBAB placeringskonto	3,00%	2025-02-25	2 000 000	
SBAB placeringskonto	3,00%	2025-03-03	9 000 000	0
SBAB placeringskonto	2,31%	2025-12-04	150 000	0
SBAB placeringskonto	3,00%	2025-03-24	2 000 000	7 608 529
			14 686 250	7 608 529

Not 15 BANK

SBAB	10 913 023	348 658
	10 913 023	348 658

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		4,28%	2026-11-17	3 114 168	375 000
SBAB		2,75%	2027-11-09	5 000 000	75 000
SBAB		3,04%	2031-11-11	5 000 000	75 000
SBAB		3,29%	2025-03-03	5 000 000	75 000
Stadshypotek		1,10%	2025-06-30	725 618	107 496
Stadshypotek		3,25%	2025-04-01	4 065 255	125 000
				22 905 041	832 496

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 589 168**

Nästa års amortering av långfristig skuld 525 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 9 790 873
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 315 873**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	2 015 688	2 481 068
Uttag	-192 639	-465 380
	1 823 049	2 015 688
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	46 499	39 727
	46 499	39 727
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdesskatt	7 669	0
Personalens källskatt	908	0
Arbetsgivaravgifter	595	0
Övriga kortfristiga skulder	10 345	20 000
	19 517	20 000
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	367 369	408 334
Upplupna räntekostnader	41 685	10 533
Upplupen revision	28 500	25 000
Upplupen fastighetsförvaltning	116 162	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 270 628	1 223 310
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 224	238 887
	1 827 568	1 906 064

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 2024.

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 2024 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Risker 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 2024 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 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Danielsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-12 kl. 10:20:04



KATARINA EKHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 19:19:44



FREDRIK RINGFELTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:49:35



INGELA MADSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 08:08:29



DAVID ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 13:40:35



BODIL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 07:31:45



PATRIK GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 20:54:50



ANDREAS KÖHLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 17:42:07



MARIA DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 21:43:57



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 20:48:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-18 kl. 21:49:00



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 20:48:25



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.