



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BRF TRASTEN



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Trasten i Nässjö

Org. nr. 716403-3750

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01--2018-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1990 på fastigheten Trasten 5 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 4 uppgångar med adresserna: Skolgatan 10 A-D.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra, samt även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	1,5	rok	346 m ²
		8 st	2	rok	488 m ²
		9 st	2,5	rok	680 m ²
		19 st	3	rok	1 532 m ²
		2 st	3,5	rok	193 m ²
		44 st			3 239 m ²
Garage	Hyresrätt	26 st			
		26 st			
Totalt		70 st			3 239 m ²



HSB - där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av belysningsarmaturer (till led) i garage och 4 st trapphus.
- Renovering av 1 st fläktaggregat.
- Målning av trapphus.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Renovering och modernisering av 4 st ventilationsanläggningar.
- OVK.
- Målning av fönsterbleck.
- Dörrautomatik 2 st, gångdörrar och garage.
- Dörrautomatik till 4 st branddörrar i gång mellan B och D.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2016-06-05. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av avstängningsventiler DN 25 vatten och värme.
- Byte av reglerventiler DN 25, termostatventiler och radiatorer, samt injustering.
- Styrsystem hissar.
- Byte av kompressorn kyla till matkällaren.
- Byte av värmeväxlare 2 st och expansionskärl.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har genomfört följande gemensamma aktiviteter under 2018. Måndagskaffe jämn vecka. Påskfest, midsommarmfest, kräftfest och julfest. Bingo och altankaffe.

Ekonomi

Avgifterna sänktes 2010-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att årsavgifterna är oförändrade.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 952 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

MB



HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Antagande av HSB-koden

Föreningen har antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar, via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28. På stämman deltog 32 medlemmar. Extra stämma 2018-09-03, anta nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar (föregående års antal 56) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Reidar Jonestad	ordförande
Kurt Nilsson	vice ordförande
Sigvard Johansson	sekreterare
Lennart Klaesson	ledamot, studieorganisatör
Elisabeth Nilsson	ledamot, (avgått under året)
Rolf Lind	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lennart Klaesson och Sigvard Johansson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kurt Nilsson, Reidar Jonestad, Sigvard Johansson och Lennart Klaesson, två i förening.

Vicevärd har varit Sigvard Johansson.

Revisor har varit Ann Gillström med Åke Svensson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma utses av styrelsen.

Valberedning har varit Gunnel Isaksson, Siv Carlström och Gunbritt Reiberg. 



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 283	3 289	3 261	3 256	3 270
Res. efter finansiella poster, tkr	83	4 671	472	346	276
Soliditet, %	38 %	37 %	27 %	25 %	25 %
Balansomslutning, tkr	34 403	34 865	31 183	31 476	31 432
Eget kapital, tkr	13 226	13 143	8 472	8 000	7 653
Taxeringsvärde, tkr	22 250	22 250	22 250	19 642	19 642
- varav byggnad, tkr	18 200	18 200	18 200	16 200	16 200
Underhållsfond tkr	4 967	4 579	4 107	3 859	3 490
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	952	952	952	952	952
Långfristig Bankskuld kr/m ²	6 066	6 308	6 555	6 807	7 139
Belåningsgrad, %	92	95	99	115	118
Räntekostnader kr/m ²	100	101	146	227	256

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 770 993	0	4 578 829	121 842	4 671 223
Resultatdisp enl stämmobeslut -17			181 584	4 489 639	-4 671 223
			4 760 413	4 611 481	
Avsättning enl plan yttre underhåll -18			700 000	-700 000	
Ianspråkst från underhåll -18			-493 768	493 768	82 975
Belopp vid årets slut	3 770 993	0	4 966 645	4 405 249	82 975

Resultatdisposition

Föreningenstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 405 249
Årets resultat	82 975
	4 488 224

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	4 488 224
	4 488 224

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 966 645 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 283 138	3 289 465
Summa rörelsens intäkter		3 283 138	3 289 465
Återföring av nedskrivning, se not 7		0	4 000 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 495 554	-1 368 506
Periodiskt underhåll	Not 3	-493 768	-318 416
Övriga externa kostnader	Not 4	-27 800	-27 600
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-62 832	-62 832
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-802 582	-520 457
Summa rörelsens kostnader		-2 882 535	-2 297 811
Rörelseresultat		400 603	4 991 654
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 670	7 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-325 298	-327 694
Summa finansiella poster		-317 628	-320 432
Resultat efter finansiella poster		82 975	4 671 223
Årets resultat		82 975	4 671 223

M

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 29 961 886 30 764 468

Mark

1 358 133 1 358 13331 320 019 32 122 601*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

31 320 519 32 123 101**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

962 412 618 124

Övriga fordringar

Not 9 2 748 3 516

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 171 331 148 1291 136 491 769 769*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 1 900 000 1 950 000

Kassa och bank

46 155 22 06446 155 22 064

Summa omsättningstillgångar

3 082 645 2 741 833**Summa tillgångar****34 403 164** **34 864 934**

m

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

3 770 993

3 770 993

Fond för yttre underhåll

4 966 645

4 578 829

8 737 638

8 349 822*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 405 249

121 842

Årets resultat

82 975

4 671 223

4 488 224

4 793 065

Summa eget kapital

13 225 862

13 142 887**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

19 646 190

20 431 190

19 646 190

20 431 190*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

800 000

800 000

Leverantörsskulder

305 974

91 461

Fond för inre underhåll

25 693

27 020

Övriga skulder

Not 13

26 759

4 335

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

372 687

368 041

1 531 113

1 290 857

Summa skulder

21 177 303

21 722 047**Summa eget kapital och skulder**

34 403 164

34 864 934 *m*



Noter

2018-01-01
2018-12-312017-01-01
2017-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader och ombyggnader	1,96

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 8 572 219 kr.



Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 082 404	3 082 404
	Hyror	113 750	127 772
	Övriga intäkter	106 034	101 926
	Bruttoomsättning	3 302 188	3 312 102
	Hysesbortfall	-19 050	-22 637
		3 283 138	3 289 465
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	507 789	483 885
	Reparationer	128 613	28 639
	El	101 684	110 100
	Uppvärmning	316 341	322 390
	Vatten	133 462	130 203
	Sophämtning	46 181	45 129
	Kabel-TV, internet	23 534	23 525
	Övriga avgifter	17 949	16 560
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	58 828	57 860
	Förvaltningsarvoden	77 248	76 065
	Övriga driftskostnader	83 925	74 150
		1 495 554	1 368 506
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	493 768	318 416
		493 768	318 416
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 100	8 900
	Medlemsavgifter	18 700	18 700
		27 800	27 600
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Vicevärdsarvode	54 000	54 000
	Sociala kostnader	8 832	8 832
		62 832	62 832
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	802 582	520 457
		802 582	520 457



Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 7. Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2109

1990

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

40 983 299

40 983 299

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

40 983 299

40 983 299

Ingående ackumulerade avskrivningar

-5 231 898

-4 711 441

Årets avskrivningar

-802 582

-520 457

Utgående avskrivningar

-6 034 480

-5 231 898

Ingående ackumulerade nedskrivningar

-4 986 933

-8 986 933

Årets nedskrivning

0

4 000 000

Utgående ackumulerade nedskrivningar

-4 986 933

-4 986 933

Utgående bokfört värde**29 961 886****30 764 468**

Taxeringsvärde för Trasten 5

Byggnad - bostäder

18 200 000

18 200 000

18 200 000

18 200 000

Mark - bostäder

4 050 000

4 050 000

4 050 000

4 050 000

Taxeringsvärde totalt

22 250 000

22 250 000

Not 8. Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

Not 9. Övriga fordringar

Skattefordran

462

1 430

Skattekonto

2 086

2 086

Övriga fordringar

200

0

2 748

3 516

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

171 331

148 129

171 331

148 129

Not 11. Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-12-03	2019-03-01	3 mån	0,35%	1 900 000
					1 900 000



Noter	2018-12-31	2017-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19527697	1,65%	2019-09-16	5 256 250	150 000
SBAB	19527700	1,48%	2019-01-21	3 947 551	500 000
SBAB	19528049	1,32%	2019-01-26	5 578 639	90 000
SBAB	19528081	1,82%	2020-09-08	5 663 750	60 000
				20 446 190	800 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 646 190
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 446 190
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				800 000	800 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				37 907 000	37 907 000
Varav obelånade				14 532 000	0

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 350	1 350
Arbetsgivaravgifter	736	736
Mervärdesskatt	19 766	2 249
Övriga kortfristiga skulder	4 907	0
	26 759	4 335

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	26 273	28 271
Övriga upplupna kostnader	93 088	74 928
Förutbetalda hyror och avgifter	253 326	264 842
	372 687	368 041




Noter

2018-12-31 2017-12-31

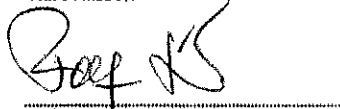
Nässjö 5/4 - 2019


Sigvard Johansson

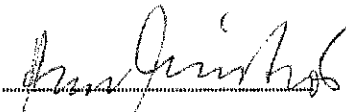

Kurt Nilsson

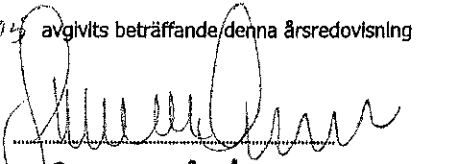

Lennart Klaesson


Reidar Jonestad


Rolf Lind

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 04 avgivits beträffande denna årsredovisning


Ann Gillström
Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman | HSB Brf Trasten, org.nr. 716403-3750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trasten för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisornernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskoppl, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

MR

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 Trasten för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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:

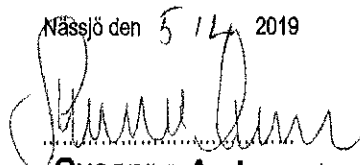
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

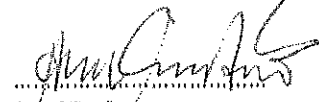
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Nässjö den 5/4 2019


Susanne Andersson 190416
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisör


Anja Gillström
Av föreningen vald revisör