



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Torget i Sävsjö



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 Torget i Sävsjö

Org. nr. 716403-3685

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 Sävsjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1989 på fastigheten Trekanten 6 i Sävsjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 3 uppgångar med adresserna: Stora Torget 6 och Västra Järnväggsgatan 15 A-B.

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	3 st	2 rok	214,5 m ²
		10 st	3 rok	829 m ²
Bostäder	Hyresrätt*)	4 st	1 rok	164,5 m ²
		1 st	2 rok	47 m ²
		18 st		1 255 m ²
Lokaler*)	Hyresrätt	2 st		107 m ²
Totalt		20 st		1 362 m ²

*) En större lokal på 393 kvm är ombyggd till fem hyreslägenheter och 2 lokaler samt delar av lokalens yta har använts till passage och samvaroutrymmen.

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

- Målning av all träfasas samt plåt- och järndetaljer (2017-2018)
- Renovering av fläktar (2017)
- OVK-besiktning (2016)
- Hyreslägenheterna har totalrenoverats (2013).
- Omläggning av tak (2010-2011).
- Byte av takpannor och panel (2009).
- Samtliga hissar har renoverats (2007).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av 11 st fönster på södersidan av fastigheten
- Installation av larmtelefoner i hissar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i augusti 2018. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Modernisering av samtliga hissar.
- Renovering av hyreslägenheterna.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 725 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 283 175 kr. Under året har föreningen amorterat 88 236 kr, vilket ger en amorteringstakt på ca 49 år.

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

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.
- Kabel-tv, Telia.
- Hissar, Schindler AB

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07. På stämman deltog 11 (11) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 20 (21) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 (2) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Bertil Bohman	ordförande
Stefan Sandberg	vice ordförande
Ingrid Börjesson	sekreterare
Laila Fransson	ledamot utsedd av HSB Göta
Maj-Sofie Nylander	suppleant, avgått
Christer Askevik	suppleant, avgått

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingrid Börjesson och Bertil Bohman samt suppleanterna Christer Askevik och Maj-Sofie Nylander.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bertil Boman, Ingrid Börjesson, Maj-Sofie Nylander och Stefan Sandberg, två i förening.

Vicevärd har varit Bertil Bohman.

Revisor har varit Olle Brandt vald av föreningen med Bertil Zettergren som suppleant, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Karl-Erik Börjesson med Christer Askevik som suppleant.

Valberedning har varit Christer Askevik och Åke Lundgren.

cd

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	989	985	980	956	958
Res. efter finansiella poster, tkr	-71	51	283	169	1 683
Soliditet, %	47	47	46	44	42
Balansomslutning, tkr	8 717	8 882	8 896	8 737	8 632
Eget kapital, tkr	4 091	4 162	4 111	3 828	3 659
Taxeringsvärde, tkr	6 001	6 001	6 001	5 499	5 532
- varav byggnad, tkr	5 063	5 063	5 063	4 652	4 685
Underhållsfond tkr	848	876	787	793	501
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	725	718	718	711	711
Hyresnivå för hyresbostäder, kr/m ²	1 265	1 126	1 124	1 086	1 067
Bankskuld kr/m ²	3 413	3 483	3 554	3 624	3 694
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	71	73	74	83	84
Räntekostnader kr/m ²	30	27	36	78	109

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	717 999	0	875 947	2 517 293	50 984
Resultatdisp enl stämmobeslut -17			88 254	-37 270	-50 984
			964 201	2 480 023	
Avsättn enl plan yttre underhåll -18			265 000	-265 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -18			-381 422	381 422	
Årets resultat					-71 213
Belopp vid årets slut	717 999	0	847 779	2 596 445	-71 213

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 480 023
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-265 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	381 422
Årets resultat	-71 213
Till stämmans förfogande	2 525 232

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 525 232
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 847 779 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	989 061	985 126
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	8 400
Summa rörelsens intäkter		989 061	993 526
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-449 023	-472 333
Periodiskt underhåll	Not 4	-381 422	-176 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-9 700	-17 500
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-38 372	-33 493
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-149 771	-145 285
Övriga rörelsekostnader		0	-68 498
Summa rörelsens kostnader		-1 028 288	-913 858
Rörelseresultat		-39 227	79 668
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 064	5 019
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 050	-33 703
Summa finansiella poster		-31 986	-28 684
Årets resultat		-71 213	50 984

cd

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

Byggnader

Not 8 5 519 778 5 665 063

Mark

1 183 665 1 183 665

Inventarier, verktyg och installationer

Not 9 17 944 0

6 721 387 6 848 728*Finansiella anläggningstillgångar*

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

6 721 887 6 849 228**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

751 695 781 480

Övriga fordringar

Not 10 4 751 4 746

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 13 105 25 123

769 551 811 349*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 1 200 000 1 200 000

Kassa och bank

Swedbank

25 992 21 26225 992 21 262

Summa omsättningstillgångar

1 995 543 2 032 611**Summa tillgångar****8 717 430 8 881 839**

Balansräkning

2018-12-31 2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

717 999

717 999

Fond för yttre underhåll

847 779

875 947

1 565 778

1 593 946

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 596 445

2 517 293

Årets resultat

-71 213

50 984

2 525 232

2 568 277

Summa eget kapital

4 091 010

4 162 223

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 194 939

4 283 175

4 194 939

4 283 175

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

88 236

88 236

Leverantörsskulder

60 414

56 130

Fond för inre underhåll

209 426

205 873

Övriga skulder

Not 14

7 522

6 496

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

65 883

79 706

431 481

436 441

Summa skulder

4 626 420

4 719 616

Summa eget kapital och skulder

8 717 430

8 881 839

ce

Noter

2018-01-01 **2017-01-01**
2018-12-31 **2017-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	1,1
Ombyggnader	10,0
Inventarier	20,0

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 framåtriktat.

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 942 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 4 110 722 kr (4 110 722 kr).

Noter

2018-01-01 **2017-01-01**
2018-12-31 **2017-12-31**

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

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	756 972	749 496
Hyrer	267 576	260 100
Övriga intäkter	4 665	5 530
Bruttoomsättning	1 029 213	1 015 126
Hysesbortfall	-10 152	0
Avsatt till inre fond	-30 000	-30 000
	989 061	985 126

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Delutbetalning med anledning av utredning gällande förmögenhetsbrott	0	8 400
	0	8 400

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	79 050	70 582
Reparationer	16 375	55 971
El	25 656	21 181
Uppvärmning	135 049	141 778
Vatten	65 789	58 508
Sophämtning	13 799	12 622
Kabel-TV, internet	15 636	15 588
Övriga avgifter	9 457	8 725
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 446	20 446
Förvaltningsarvoden	45 585	44 409
Övriga driftskostnader	22 181	22 523
	449 023	472 333

Not 4 Periodiskt underhåll

Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	381 422	176 749
	381 422	176 749

Not 5 Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision	0	7 800
Medlemsavgifter	9 700	9 700
	9 700	17 500



Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	8 000	8 000
Vicevärdsarvode	6 000	6 000
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	2 275	1 120
Sociala kostnader	2 152	1 889
	<u>19 927</u>	<u>18 509</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	16 800	14 400
Sociala kostnader	1 645	584
	<u>18 445</u>	<u>14 984</u>
Totalt	38 372	33 493
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	145 285	145 285
Inventarier	4 486	0
	<u>149 771</u>	<u>145 285</u>

ca

**Noter****2018-12-31****2017-12-31****Not 8 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2108

1989

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

12 355 984

12 300 335

Årets investeringar

0

133 750

Årets försäljning/utrangering

0

-78 101

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

12 355 984

12 355 984

Ingående ackumulerade avskrivningar

-2 136 795

-2 001 113

Årets avskrivningar

-145 285

-145 285

Årets försäljning/utrangering

0

9 603

Utgående avskrivningar

-2 282 080

-2 136 795

Ingående ackumulerade nedskrivningar

-4 554 126

-4 554 126

Utgående ackumulerade nedskrivningar

-4 554 126

-4 554 126

Utgående bokfört värde**5 519 778****5 665 063**

Taxeringsvärde för Trekanten 6

Byggnad - bostäder

4 790 000

4 790 000

Byggnad - lokaler

273 000

273 000

5 063 000

5 063 000

Mark - bostäder

862 000

862 000

Mark - lokaler

76 000

76 000

938 000

938 000

Taxeringsvärde totalt

6 001 000

6 001 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde

3 481

3 481

Årets investeringar

22 430

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

25 911

3 481

Ingående avskrivningar

-3 481

-3 481

Årets avskrivningar

-4 486

0

Utgående avskrivningar

-7 967

-3 481

Bokfört värde**17 944****0****Not 10 Övriga fordringar**

Skattefordran

2 632

2 632

Skattekonto

2 119

2 114

4 751**4 746****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader

12 568

24 575

Upplupna intäkter

537

548

13 105**25 123**

**Noter****2018-12-31****2017-12-31****Not 12 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-10-01	2019-01-02	3 mån	0,30%	200 000
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-11-01	2019-02-01	3 mån	0,30%	400 000
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-12-03	2019-12-02	12 mån	0,40%	600 000
					1 200 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2852532619	1,13%	2019-03-23	1 770 250	36 500
Swedbank Hypotek	2852532809	1,03%	2019-03-28	1 770 250	36 500
Swedbank Hypotek	2852913702	1,03%	2019-03-28	742 675	15 236
				4 283 175	88 236

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 194 939

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

3 841 995

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

88 236**88 236****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

12 530 000

12 530 000

Varav obelånade

3 657 000

3 657 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	5 250	5 010
Arbetsgivaravgifter	2 172	1 486
Övriga kortfristiga skulder	100	0
	7 522	6 496

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	316	2 581
Övriga upplupna kostnader	0	8 920
Förutbetalda hyror och avgifter	65 567	68 205
	65 883	79 706

Noter

2018-12-31

2017-12-31

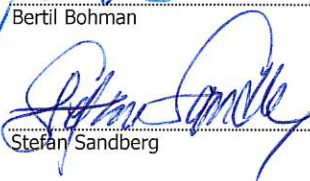
Sävsjö

25/14

2019



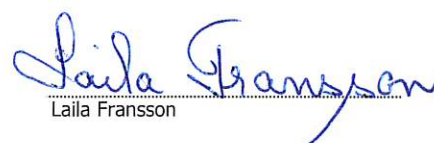
Bertil Bohman



Stefan Sandberg



Ingrid Börjesson



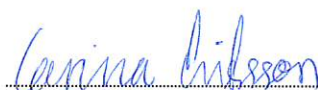
Laila Fransson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 05 - 14 avgivits beträffande denna årsredovisning



Olle Brandt

Av föreningen vald revisor



Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Torget i Sävsjö, org.nr. 716403-3685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torget i Sävsjö 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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.

Upplysning 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 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 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 revisionssed 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 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

al

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 Torget i Sävsjö 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 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Sävsjö den 6 / 5 2019



Carina Eriksson 2019-05-14

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Olle Brandt

Av föreningen vald revisor