



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Storcken 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 Storcken i Sävsjö

Org. nr. 727000-0735

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 1978 på fastigheten Storcken 15 i Sävsjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 st bostadshus med adresserna: Östra Esplanaden 45 A-E.

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	12 st	2	rok	864 m ²
		18 st	3	rok	1 476 m ²
		14 st	4	rok	1 463 m ²
		44 st			3 803 m ²
Garage	Hyresrätt	23 st			
		P-platser	Hyresrätt	26 st	
				49 st	
Totalt		93 st			3 803 m ²



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

- Byte av balkongräcke på hus A och B (2017).
- Byte av garagetak (2017).
- Nya tvättmaskiner (2017).
- Fönsterbyte (2014).
- Byte av panel och målning av garage (2012).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av balkongräcke på hus C
- Nytt cykelgarage
- Byte av samtliga vattenledningar inom området
- Nytt staket mot Östra Esplanaden
- Målning av parkeringsrutor
- Uppmontering av snörasskydd på hus A

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Nytt personalutrymme
- Ändring av lutning på tak samt inklädsel av träbalkar
- Byte av balkongräcken hus D
- Trä-däck vid lekplats för en trevligare omgivning.

Aktiviteter

Styrelsen bjöd in till 40-årsjubilet som firades med en stor gårdsfest. Julfest i december med gröt och skinka. Medlemsbiblioteket används även flitigt.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 582 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2019-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 579 933 kr. Under året har föreningen amorterat 211 556 kr, vilket ger en amorteringstakt på ca 35 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, Telenor.



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser

Året 2018 får betraktas som Grävmaskinernas år, det var ständiga uppgrävningar på grund av vattenläckor som ledde till byte av samtliga vattenledningar. En åtgärd som tog lång tid och gjorde att området såg ut som en byggarbetsplats under flera månader. Styrelsen vill passa på att tacka medlemmarna för stort tålamod under denna process.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-25. På stämman deltog 18 (19) medlemmar.

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

Under året har 3 (1) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Bengt Sandin	ordförande
Göran Graffe	vice ordförande
Inge Örnblom	sekreterare
Elsa Andersson	ledamot
Gun-Britt Engstrand	ledamot
Laila Fransson	ledamot
Christer Friberg	ledamot utsedd av HSB Göta

Göte Skoog	suppleant
Arne Karlsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Göran Graffe, Elsa Andersson och Bengt Sandin.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Inge Örnblom, Elsa Andersson, Göran Graffe och Bengt Sandin, två i förening.

Vicevärd har varit Inge Örnblom.

Revisor har varit Susanne Lilja med Jonny Olofsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Laila Fransson med Elsa Andersson som suppleant.

Valberedning har varit Karl Brumen och Christer Jonsson.



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 293	2 289	2 286	2 260	2 204
Res. efter finansiella poster, tkr	96	636	58	407	349
Soliditet, %	24	24	19	18	15
Balansomslutning, tkr	11 327	11 152	10 750	10 892	10 649
Eget kapital, tkr	2 743	2 646	2 016	1 958	1 551
Taxeringsvärde, tkr	11 301	11 301	11 301	10 263	10 263
- varav byggnad, tkr	9 400	9 400	9 400	8 600	8 600
Underhållsfond tkr	1 889	1 024	1 144	963	781
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	582	582	582	576	564
Bankskuld kr/m ²	1 992	2 048	2 103	2 159	2 206
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	67	69	71	80	82
Räntekostnader kr/m ²	26	24	35	47	59

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	381 200	0	1 023 926	610 808	630 444
Resultatdisp enl stämmobeslut -17			595 245	35 199	-630 444
			1 619 171	646 007	
Avsättn enl plan yttre underhåll -18			525 000	-525 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -18			-254 825	254 825	
Årets resultat					96 443
Belopp vid årets slut	381 200	0	1 889 346	375 832	96 443

Resultatdisposition

Föreningstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	646 007
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-525 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	254 825
Årets resultat	96 443
Till stämmans förfogande	472 275

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av underhållsfond pga utranteringskostnader	-47 850
Balanserat resultat	520 125
	472 275

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 841 496 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	2 293 441	2 289 485
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	6 900
Summa rörelsens intäkter		2 293 441	2 296 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 182 093	-971 793
Periodiskt underhåll	Not 4	-254 825	-4 755
Övriga externa kostnader	Not 5	-18 700	-27 600
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-264 109	-253 319
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-335 086	-317 120
Övriga rörelsekostnader		-47 850	-5 745
Summa rörelsens kostnader		-2 102 663	-1 580 332
Rörelseresultat		190 778	716 053
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 489	5 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 823	-90 774
Summa finansiella poster		-94 334	-85 609
Årets resultat		96 443	630 444

W

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

Byggnader

Not 8 9 116 008 8 592 798

Mark

169 245 169 245

Inventarier, verktyg och installationer

Not 9 40 500 54 000

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 153 685 0

9 479 438 8 816 043*Finansiella anläggningstillgångar*

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

9 479 938 8 816 543**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 35

Avräkningskonto HSB Göta

984 991 321 282

Övriga fordringar

Not 11 57 411 57 495

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 42 772 44 710

1 085 174 423 522*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 500 000 1 700 000

Kassa och bank

Swedbank

262 130 212 249262 130 212 249

Summa omsättningstillgångar

1 847 304 2 335 771**Summa tillgångar****11 327 242 11 152 314**

14

**Balansräkning****2018-12-31** **2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*Medlemsinsatser
Fond för yttre underhåll

381 200	381 200
1 889 346	1 023 926
<u>2 270 546</u>	<u>1 405 126</u>

*Fritt eget kapital*Balanserat resultat
Årets resultat

375 832	610 808
96 443	630 444
<u>472 275</u>	<u>1 241 252</u>

Summa eget kapital

<u>2 742 821</u>	<u>2 646 378</u>
------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14	<u>7 364 377</u>	<u>7 581 047</u>
	7 364 377	7 581 047

*Kortfristiga skulder*Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Fond för inre underhåll
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14	211 556	206 442
	450 789	114 080
	335 765	297 803
Not 15	8 858	7 721
Not 16	<u>213 077</u>	<u>298 843</u>
	1 220 044	924 889

Summa skulder

<u>8 584 421</u>	<u>8 505 936</u>
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

<u>11 327 242</u>	<u>11 152 314</u>
--------------------------	--------------------------

**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 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	2,3
Ombyggnader	2,3
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 771 kronor per lägenhet.

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 9 826 641 kr (9 826 641 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	2 211 696	2 211 696
Hyror	53 235	53 830
Övriga intäkter	89 536	84 811
Bruttoomsättning	2 354 467	2 350 337
Hysesbortfall	-175	0
Avsatt till inre fond	-60 852	-60 852
	2 293 441	2 289 485

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Intäkter från sekundära aktiviteter ex. lönebidrag, försäkringsersättning	0	6 900
	0	6 900

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	20 266	12 861
Reparationer	133 420	16 580
El	51 878	51 294
Uppvärmning	476 100	485 139
Vatten	202 388	119 421
Sophämtning	36 892	44 516
Kabel-TV, internet	72 193	79 850
Övriga avgifter	35 126	32 409
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	33 903	33 903
Förvaltningsarvoden	83 787	81 627
Övriga driftskostnader	36 140	14 193
	1 182 093	971 793

Not 4 Periodiskt underhåll

Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	254 825	4 755
	254 825	4 755

Not 5 Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision	0	8 900
Medlemsavgifter	18 700	18 700
	18 700	27 600



Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
	Män	<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	16 100	13 600
	Vicevärdsarvode	15 000	15 000
	Revisorsarvode	1 500	1 000
	Löner och andra ersättningar	9 104	5 875
	Sociala kostnader	<u>6 676</u>	<u>4 764</u>
		48 380	40 239
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	157 130	156 013
	Sociala kostnader	<u>58 599</u>	<u>57 067</u>
		215 729	213 080
	Totalt	<u>264 109</u>	<u>253 319</u>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	321 586	303 620
	Inventarier	<u>13 500</u>	<u>13 500</u>
		<u>335 086</u>	<u>317 120</u>



Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1979	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 282 677	12 813 830
Årets investeringar	892 646	607 500
Årets försäljning/ utträngning	-239 254	-138 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 936 069	13 282 677
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 689 879	-4 519 167
Årets avskrivningar	-321 586	-303 620
Årets försäljning/utträngning	191 404	132 908
Utgående avskrivningar	-4 820 061	-4 689 879
Utgående bokfört värde	9 116 008	8 592 798
Taxeringsvärde för Storcken 15		
Byggnad - bostäder	9 400 000	9 400 000
Mark - bostäder	1 901 000	1 901 000
Taxeringsvärde totalt	11 301 000	11 301 000
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	168 467	100 967
Årets investeringar	0	67 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 467	168 467
Ingående avskrivningar	-114 467	-100 967
Årets avskrivningar	-13 500	-13 500
Utgående avskrivningar	-127 967	-114 467
Bokfört värde	40 500	54 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investering	153 685	0
Utgående anskaffningsvärde	153 685	0
Pågående nyanläggning avser balkongräcken. Beräknad utgift uppgår till ca 350 000.kr och beräknas färdig 2019.		
Not 11 Övriga fordringar		
Skattefordran	42 710	42 767
Skattekonto	14 701	14 728
	57 411	57 495
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	41 840	43 416
Upplupna intäkter	932	1 294
	42 772	44 710

**Noter****2018-12-31****2017-12-31****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-12-03	2019-03-01	3 mån	0,30%	500 000
					500 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	613002856	2,02%	2019-12-09	2 276 200	28 800
Swedbank Hypotek	2855361958	1,67%	2019-01-28	1 318 176	45 456
Swedbank Hypotek	88039-2658631128	1,67%	2027-07-28	981 557	137 300
Swedbank Hypotek	88039-2658631177	0,94%	2019-01-28	3 000 000	0
				7 575 933	211 556

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 364 377

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 518 153

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

211 556**206 442****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

10 036 000

10 036 000

Varav obelånade

0

0

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	3 608	3 666
Arbetsgivaravgifter	4 287	4 055
Övriga kortfristiga skulder	963	0
	8 858	7 721

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 118	7 733
Övriga upplupna kostnader	23 144	107 231
Förutbetalda hyror och avgifter	180 815	183 879
	213 077	298 843

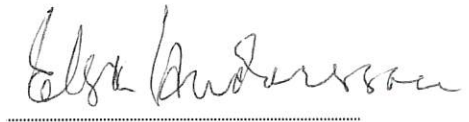


Noter

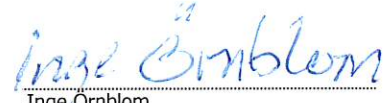
2018-12-31 2017-12-31

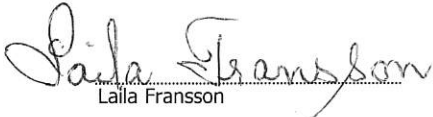
Sävsjö *24/4* 2019

	
.....
Bengt Sandin	Christer Friberg


.....
Elsa Andersson

	
.....
Gun-Britt Engstrand	Göran Grafte


.....
Inge Örnblom


.....
Laila Fransson

Vår revisionsberättelse har 2019 - *04* - *26* avgivits beträffande denna årsredovisning

	
.....
Susanne Lilja	Magnus Emilsson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Storcken i Sävsjö, org.nr. 727000-0735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storcken 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. Revisorens 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 uppmärksamhet 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.

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 Storken 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 revisionsssed 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:

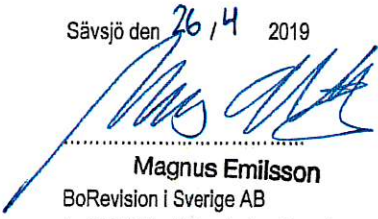
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 26/4 2019



Magnus Emilsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Susanne Lilja

Av föreningen vald revisor