



# ÅRSREDOVISNING 2018

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARKÖREN I TROLLHÄTTAN

Organisationsnummer 716447-7783



HSB – där möjligheterna bor



# ORDLISTA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN:

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

## 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 nu 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 samt amortering på lån. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR:

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier.

Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader som föreningen äger.

## JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER:

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter, låneeftergifter och avsättning utöver plan till fond för yttre underhåll.

## BALANSRÄKNINGEN:

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga avgiftsfördringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser, upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

## 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 kontanter inom ett år.

## KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL):

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER:

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

## KORTFRISTIGA SKULDER:

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL:

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en 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 underhållet av föreningens hus. Tillgodohavanden i fonder för yttre underhåll redovisas i balansräkningen under bundet eget kapital. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonder för inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen under kortfristiga skulder

## STÄLLDA SÄKERHETER:

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

## EVENTUALFÖRPLIKTELSE:

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

## LIKVIDITET:

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättnings-tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Markören i Trollhättan

Org nr 716447-7783

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2018-01-01 – 2018-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 anpassning § 31 och § 32 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd enl. SFS 1991:1273 och godkänd under år 2009. Energideklaration är beställd till 2019.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2014. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2020. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2012.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Gemensamt bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens fastighet Markören 8 är belägen på adresserna Paradisvägen 21 – 83 i Trollhättan. På fastigheten finns 14 st småhus i 2 våningar. Huset färdigställdes år 1991. Därefter har planerat underhåll utförts. Den totala bostadsytan uppgår till 3 680 kvm. Föreningens 32 st bostäder fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal            |
|-------|------------------|
| 4     | 32 <sup>M)</sup> |



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av rötskadat trä på hus nr 21-55 och garage. Målning har även gjorts på hus nr 21-33 och 47-55 samt garagelänga. Byte av låscylindrar har gjorts på samtliga dörrar och garage. Dränering av tomtmark har gjorts på hus nr 75 och 77.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 1 252 588 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för åtgärder enligt underhållsplanen:

Underhållsplanen kommer att göras om helt under 2019. Föreningen planerar att måla hus och garage som inte är målade under 2018. Byte av entrédörrar och 17 st garageportar. Byte av lekhus kommer även göras.

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 med 2 %. Därefter är den genomsnittliga årsavgiften 697 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 509 597 kr. Föreningen har under året skrivit om sitt största lån på 10 647 250 kr. Detta har bundits på 5 år till en ränta om 1,65% istället för 3,45% som det tidigare var. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2019. Efter en avsättning till yttre fond 857 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden om 2 211 000 kr, uppgår budgeterat resultat efter fondavsättning till 216 184 kr. Styrelsen beslutade i samband med fastställande av budget om oförändrade avgifter inför 2019.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Com Hem avseende kabel-tv och internet.
- Trollhättans Energi avseende fastighetsel (garagelängor).

### Aktiviteter

Föreningen har under 2018 haft en försenad medlemsfest med anledning av 25-årsjubileum. 



## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 57 st medlemmar (föregående år 57 st) varav HSB Nordvästra Götaland utgör en. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst. Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2018 med 14 st röstberättigade medlemmar närvarande.

### **Styrelsen samt suppleanter**

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Peter Andersson Lind | ordförande                                 |
| Biörn Landahl        | vice ordförande                            |
| Johnny Jonasson      | sekreterare                                |
| Christer Bohman      | ledamot                                    |
| Roger Koller         | ledamot                                    |
| Annika Ebenholm      | ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland |
| Patrik Toresson      | ledamot                                    |
| Kristina Nyström     | suppleant                                  |

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Peter Andersson Lind, Björn Landahl, Johnny Jonasson, Patrik Toresson samt Kristina Nyström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Peter Andersson Lind, Patrik Toresson, Johnny Jonasson samt Erik Nilsson, den sistnämnde utanför styrelsen, två i förening.

### **Vicevärd**

Erik Nilsson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

### **Revisor**

Revisor har varit Pia Dafgård med Jessica Johansson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Peter Andersson Lind och Erik Nilsson.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Christer Andersson, sammankallande, Erik Nilsson och Henrik Johansson.

### **Studieorganisatör, miljösamordnare och brandskyddsansvarig**

Roger Koller har varit studieorganisatör, miljösamordnare och brandskyddsansvarig. <sup>4)</sup>

## Flerårsöversikt

|                                           | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|-------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning tkr                       | 2 572 | 2 566 | 2 568 | 2 567 | 2 567 |
| Resultat efter finansiella poster tkr     | -72   | 870   | 777   | 376   | -518  |
| Låneskuld kr/kvm                          | 7 204 | 7 293 | 7 383 | 7 473 | 7 562 |
| Soliditet %                               | 26    | 26    | 24    | 22    | 21    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm        | 697   | 697   | 697   | 697   | 697   |
| Fond för yttre underhåll tkr              | 2 614 | 2 920 | 2 308 | 1 600 | 1 804 |
| Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm | 226   | 221   | 233   | 177   | 163   |

## Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

|                               | Insatser         | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>U-h fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång       | 5 275 008        | 0                       | 2 920 406         | 337 258                | 870 253           |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut  |                  |                         | 0                 | 870 253                | -870 253          |
| Reservering till yttre fond   |                  |                         | 833 000           | -833 000               |                   |
| Ianspråktagande av yttre fond |                  |                         | -1 139 133        | 1 139 133              |                   |
| Årets resultat                |                  |                         |                   |                        | -71 876           |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>5 275 008</b> | <b>0</b>                | <b>2 614 273</b>  | <b>1 513 644</b>       | <b>-71 876</b>    |

## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition | 2 614 273 |
|----------------------------------------------------|-----------|

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| Balanserat resultat                     | 1 207 511 |
| Årets resultat före fondförändring      | -71 876   |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -833 000  |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 139 133 |
| Summa                                   | 1 441 768 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Att balansera i ny räkning | 1 441 768 |
|----------------------------|-----------|

### Tillägg till resultaträkningen:

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| Årets resultat                                      | -71 876        |
| Avsättning till underhållsfond                      | - 833 000      |
| Disposition underhållsfond                          | 1 139 133      |
| Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | 306 133        |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                | <b>234 257</b> |



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716447-7783

**HSB brf Markören i Trollhättan**

| <b>Resultaträkning</b>                         |       | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning                                | Not 1 | 2 571 987                        | 2 565 984                        |
| <b>Summa intäkter</b>                          |       | <b>2 571 987</b>                 | <b>2 565 984</b>                 |
| Driftskostnader                                | Not 2 | -537 241                         | -442 895                         |
| Underhållskostnader                            | Not 3 | -1 139 133                       | -200 498                         |
| Personalkostnader                              | Not 4 | -62 997                          | -60 154                          |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 5 | -330 000                         | -330 000                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |       | <b>-2 069 372</b>                | <b>-1 033 547</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |       | <b>502 615</b>                   | <b>1 532 437</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                      |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 6 | 1 506                            | 1 822                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 7 | -575 997                         | -664 006                         |
| Summa finansiella poster                       |       | -574 491                         | -662 184                         |
| <b>Årets resultat</b>                          |       | <b>-71 876</b>                   | <b>870 253</b>                   |



**HSB brf Markören i Trollhättan**

**Balansräkning**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

|       |            |            |
|-------|------------|------------|
| Not 8 | 33 295 000 | 33 625 000 |
|       | 33 295 000 | 33 625 000 |

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|       |     |     |
|-------|-----|-----|
| Not 9 | 500 | 500 |
|       | 500 | 500 |

Summa anläggningstillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>33 295 500</b> | <b>33 625 500</b> |
|-------------------|-------------------|

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

|        |        |       |
|--------|--------|-------|
| Not 10 | 13 788 | 9 636 |
|--------|--------|-------|

Övriga fordringar

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| Not 11 | 2 764 405 | 2 840 259 |
|--------|-----------|-----------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|           |           |
|-----------|-----------|
| 73 953    | 88 773    |
| 2 852 145 | 2 938 669 |

Summa omsättningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>2 852 145</b> | <b>2 938 669</b> |
|------------------|------------------|

**Summa tillgångar**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>36 147 645</b> | <b>36 564 169</b> |
|-------------------|-------------------|



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716447-7783

## HSB brf Markören i Trollhättan

### Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 12

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 275 008

5 275 008

Fond för yttre underhåll

2 614 273

2 920 406

7 889 281

8 195 414

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 513 644

337 258

Årets resultat

-71 876

870 253

1 441 768

1 207 511

Summa eget kapital

9 331 049

9 402 925

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

22 532 859

26 509 597

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

3 976 738

330 000

Leverantörsskulder

70 071

59 357

Skatteskulder

6 123

0

Övriga skulder

Not 15

440

426

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

230 365

261 864

4 283 737

651 647

Summa skulder

26 816 596

27 161 244

**Summa Eget kapital och skulder**

**36 147 645**

**36 564 169**

## HSB brf Markören i Trollhättan

### NOTER

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 95 år.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. <sup>(1)</sup>



**HSB brf Markören i Trollhättan**

| <b>Noter</b> |                                                                | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                         |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                                    | 2 563 584                        | 2 563 584                        |
|              | Hyror                                                          | 4 200                            | 4 200                            |
|              | Bortfall hyror                                                 | -4 200                           | -4 200                           |
|              | Elintäkter                                                     | 2 400                            | 2 400                            |
|              | Övriga intäkter                                                | 6 003                            | 0                                |
|              |                                                                | <b>2 571 987</b>                 | <b>2 565 984</b>                 |
| <b>Not 2</b> | <b>Driftskostnader</b>                                         |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel mm                                           | 7 730                            | 7 460                            |
|              | Tv/datakostnader                                               | 87 289                           | 78 120                           |
|              | Reparationer                                                   | 113 455                          | 74 646                           |
|              | El                                                             | 7 038                            | 6 017                            |
|              | Sophämtning                                                    | 4 928                            | 3 452                            |
|              | Fastighetsavgift/fastighetsskatt                               | 159 540                          | 132 504                          |
|              | Medlemsavgifter                                                | 16 005                           | 15 584                           |
|              | Försäkringar                                                   | 48 970                           | 46 320                           |
|              | Förvaltningsarvoden                                            | 64 956                           | 63 436                           |
|              | Övriga driftskostnader                                         | 25 369                           | 15 000                           |
|              | Övriga kostnader                                               | 1 961                            | 356                              |
|              |                                                                | <b>537 241</b>                   | <b>442 895</b>                   |
| <b>Not 3</b> | <b>Underhållskostnader</b>                                     |                                  |                                  |
|              | Periodiskt underhåll                                           | 1 139 133                        | 200 498                          |
|              |                                                                | <b>1 139 133</b>                 | <b>200 498</b>                   |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader</b>                                       |                                  |                                  |
|              | <b>Förtroendevalda</b>                                         |                                  |                                  |
|              | Styrelsearvode                                                 | 31 458                           | 33 052                           |
|              | Vicevärdsarvode                                                | 11 400                           | 10 959                           |
|              | Revisorsarvode                                                 | 2 275                            | 2 231                            |
|              | Löner och andra ersättningar                                   | 4 865                            | 1 451                            |
|              | Sociala kostnader                                              | 12 999                           | 12 461                           |
|              |                                                                | <b>62 997</b>                    | <b>60 154</b>                    |
| <b>Not 5</b> | <b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>            |                                  |                                  |
|              | Byggnader                                                      | 330 000                          | 330 000                          |
|              |                                                                | <b>330 000</b>                   | <b>330 000</b>                   |
| <b>Not 6</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>               |                                  |                                  |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för. | 1 506                            | 1 821                            |
|              | Ränteintäkter skattekonto                                      | 0                                | 1                                |
|              |                                                                | <b>1 506</b>                     | <b>1 822</b>                     |
| <b>Not 7</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>              |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder                            | 575 997                          | 664 006                          |
|              |                                                                | <b>575 997</b>                   | <b>664 006</b>                   |

## HSB brf Markören i Trollhättan

| Noter                                                     | 2018-12-31                     | 2017-12-31                             |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>                           |                                |                                        |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet) |                                |                                        |
| Byggnaderna är helt avskrivna år                          | 2113                           |                                        |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                            | 1991                           |                                        |
|                                                           | <b>Anskaffnings-<br/>värde</b> | <b>Ack. av- och<br/>nedskrivningar</b> |
|                                                           | <b>Årets<br/>avskrivning</b>   | <b>Avskrivnings-<br/>tid</b>           |
|                                                           |                                | <b>Bokfört värde<br/>2018-12-31</b>    |
| Ursprunglig byggnad                                       | 37 036 000                     | -5 311 000                             |
| Mark                                                      | 1 900 000                      | -330 000                               |
|                                                           | 38 936 000                     | -5 311 000                             |
|                                                           |                                | -330 000                               |
|                                                           |                                | 33 295 000                             |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                    |                                |                                        |
| Anskaffningsvärde byggnader                               | 37 036 000                     | 37 036 000                             |
| Anskaffningsvärde mark                                    | 1 900 000                      | 1 900 000                              |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | 38 936 000                     | 38 936 000                             |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>             |                                |                                        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                       | -3 311 000                     | -2 981 000                             |
| Årets avskrivningar                                       | -330 000                       | -330 000                               |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                       | -3 641 000                     | -3 311 000                             |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar enligt plan</b>            |                                |                                        |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar                      | -2 000 000                     | -2 000 000                             |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar                      | -2 000 000                     | -2 000 000                             |
| <b>Bokfört värde</b>                                      | <b>33 295 000</b>              | <b>33 625 000</b>                      |
| Taxeringsvärde för Markören 8                             |                                |                                        |
| Byggnad - bostäder                                        | 23 712 000                     | 16 320 000                             |
|                                                           | 23 712 000                     | 16 320 000                             |
| Mark - bostäder                                           | 8 780 000                      | 6 072 000                              |
|                                                           | 8 780 000                      | 6 072 000                              |
| Taxeringsvärde totalt                                     | 32 492 000                     | 22 392 000                             |
| <b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       |                                |                                        |
| En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.                | 500                            | 500                                    |
| <b>Not 10 Kundfordringar</b>                              |                                |                                        |
| Hyses och avgiftsfordringar                               | 0                              | 448                                    |
| Övriga kundfordringar                                     | 13 788                         | 9 188                                  |
|                                                           | 13 788                         | 9 636                                  |
| <b>Not 11 Övriga fordringar</b>                           |                                |                                        |
| Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland                   | 2 761 639                      | 2 819 880                              |
| Skattefordringar                                          | 0                              | 17 613                                 |
| Skattekonto                                               | 2 766                          | 2 766                                  |
|                                                           | 2 764 405                      | 2 840 259                              |
| <b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>                  |                                |                                        |
|                                                           | <b>Insatser</b>                | <b>Uppl.<br/>avgifter</b>              |
|                                                           | <b>Underh.-<br/>fond</b>       | <b>Balanserat<br/>resultat</b>         |
|                                                           |                                | <b>Årets resultat</b>                  |
| Belopp vid årets ingång                                   | 5 275 008                      | 0                                      |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut                               |                                | 2 920 406                              |
| Reservering till yttre fond                               |                                | 0                                      |
| Ianspråktagande av yttre fond                             |                                | 833 000                                |
| Årets resultat                                            |                                | -833 000                               |
| Belopp vid årets slut                                     | 5 275 008                      | 0                                      |
|                                                           |                                | 2 614 273                              |
|                                                           |                                | 1 513 644                              |
|                                                           |                                | -71 876                                |
|                                                           |                                | -71 876                                |

**HSB brf Markören i Trollhättan**

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

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|--------------|------------|-------|------------|------------|----------------------|
| Stadshypotek | 387560     | 1,65% | 2023-09-30 | 10 647 250 | 330 000              |
| Stadshypotek | 403506     | 1,56% | 2020-09-30 | 3 151 014  | 0                    |
| Stadshypotek | 403505     | 1,56% | 2020-09-30 | 190 437    | 0                    |
| Stadshypotek | 403504     | 1,31% | 2019-09-30 | 3 646 738  | 0                    |
| Stadshypotek | 407868     | 1,87% | 2021-03-01 | 4 602 079  | 0                    |
| Stadshypotek | 414013     | 1,56% | 2022-03-01 | 4 272 079  | 0                    |
|              |            |       |            | 26 509 597 | 330 000              |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**22 532 859**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

24 859 597

**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckning

37 104 000

37 104 000

**Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (förfall eller vilkorsändring inom 12 mån)

**3 976 738**

**330 000**

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt

285

276

Arbetsgivaravgifter

155

150

**440**

**426**

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter

174 181

200 480

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

56 184

61 384

**230 365**

**261 864**

Trollhättan 22/3 2019

  
Annika Ebenholm

  
Björn Landahl

  
Christer Bohman

  
Johnny Jonasson

  
Roger Koller

  
Patrik Toresson

  
Peter Andersson Lind

Vår revisionsberättelse har 27/3 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Pia Dafgård  
Av föreningen vald revisor

  
Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Markören i Trollhättan, org.nr. 716447-7783

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Markören i Trollhättan för år 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.



## 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 Markören för år 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. 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.

Trollhättan 22/3 2019

  
Malin Johannesson

BoRevision AB 2019-03-27  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Pia Dafgård

Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716447-7783

**HSB brf Markören i Trollhättan**

Denna specifikation avser not 2 - Drift och är ett stöd till styrelsen, trycks ej.

**2018-01-01    2017-01-01**  
**2018-12-31    2017-12-31****Not 2****Fastighetsskötsel mm**

|      |              |       |       |
|------|--------------|-------|-------|
| 4048 | Serviceavtal | 7 730 | 7 460 |
|------|--------------|-------|-------|

|                                 |              |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| <b>S:a Fastighetsskötsel mm</b> | <b>7 730</b> | <b>7 460</b> |
|---------------------------------|--------------|--------------|

**Tv/datakostnader**

|      |                              |        |        |
|------|------------------------------|--------|--------|
| 4060 | Kabel-TV / Datakommunikation | 87 289 | 78 120 |
|------|------------------------------|--------|--------|

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <b>S:a Tv/datakostnader</b> | <b>87 289</b> | <b>78 120</b> |
|-----------------------------|---------------|---------------|

**Reparationer**

|      |              |         |        |
|------|--------------|---------|--------|
| 4100 | Reparationer | 113 455 | 74 646 |
|------|--------------|---------|--------|

|                         |                |               |
|-------------------------|----------------|---------------|
| <b>S:a Reparationer</b> | <b>113 455</b> | <b>74 646</b> |
|-------------------------|----------------|---------------|

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

|      |            |       |       |
|------|------------|-------|-------|
| 4310 | Elavgifter | 7 038 | 6 017 |
|------|------------|-------|-------|

|               |              |              |
|---------------|--------------|--------------|
| <b>S:a El</b> | <b>7 038</b> | <b>6 017</b> |
|---------------|--------------|--------------|

**Sophämtning**

|      |             |       |       |
|------|-------------|-------|-------|
| 4340 | Renhållning | 4 928 | 3 452 |
|------|-------------|-------|-------|

|                        |              |              |
|------------------------|--------------|--------------|
| <b>S:a Sophämtning</b> | <b>4 928</b> | <b>3 452</b> |
|------------------------|--------------|--------------|

**Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

|      |                 |         |         |
|------|-----------------|---------|---------|
| 4470 | Fastighetsskatt | 159 540 | 132 504 |
|------|-----------------|---------|---------|

|                                             |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>S:a Fastighetsskatt/Fastighetsavgift</b> | <b>159 540</b> | <b>132 504</b> |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|

**Medlemsavgifter**

|      |                   |        |        |
|------|-------------------|--------|--------|
| 6985 | Medlemsavgift HSB | 16 005 | 15 584 |
|------|-------------------|--------|--------|

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| <b>S:a Medlemsavgifter</b> | <b>16 005</b> | <b>15 584</b> |
|----------------------------|---------------|---------------|

**Försäkringar**

|      |                        |        |        |
|------|------------------------|--------|--------|
| 4410 | Fastighetsförsäkringar | 48 970 | 46 320 |
|------|------------------------|--------|--------|

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| <b>S:a Övriga avgifter</b> | <b>48 970</b> | <b>46 320</b> |
|----------------------------|---------------|---------------|

**Förvaltningsarvoden**

|      |                                      |        |        |
|------|--------------------------------------|--------|--------|
| 6481 | Administrativ förvaltning Grundavtal | 64 956 | 63 436 |
|------|--------------------------------------|--------|--------|

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| <b>S:a Förvaltningsarvoden</b> | <b>64 956</b> | <b>63 436</b> |
|--------------------------------|---------------|---------------|

**Övriga driftskostnader**

|      |                         |     |   |
|------|-------------------------|-----|---|
| 5410 | Förbrukningsinventarier | 599 | 0 |
|------|-------------------------|-----|---|

|      |                      |       |       |
|------|----------------------|-------|-------|
| 5460 | Förbrukningsmaterial | 4 996 | 2 513 |
|------|----------------------|-------|-------|

|      |                            |       |       |
|------|----------------------------|-------|-------|
| 6421 | Revisionsarvode BoRevision | 9 200 | 8 905 |
|------|----------------------------|-------|-------|

|      |                              |       |       |
|------|------------------------------|-------|-------|
| 6490 | Övriga förvaltningskostnader | 2 497 | 3 582 |
|------|------------------------------|-------|-------|

|      |                    |       |   |
|------|--------------------|-------|---|
| 7660 | Medlemsaktiviteter | 8 077 | 0 |
|------|--------------------|-------|---|

|                                   |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>S:a Övriga driftskostnader</b> | <b>25 369</b> | <b>15 000</b> |
|-----------------------------------|---------------|---------------|

**Övriga Kostnader**

|      |                  |       |     |
|------|------------------|-------|-----|
| 6990 | Övriga kostnader | 1 961 | 356 |
|------|------------------|-------|-----|

|                             |              |            |
|-----------------------------|--------------|------------|
| <b>S:a Övriga kostnader</b> | <b>1 961</b> | <b>356</b> |
|-----------------------------|--------------|------------|