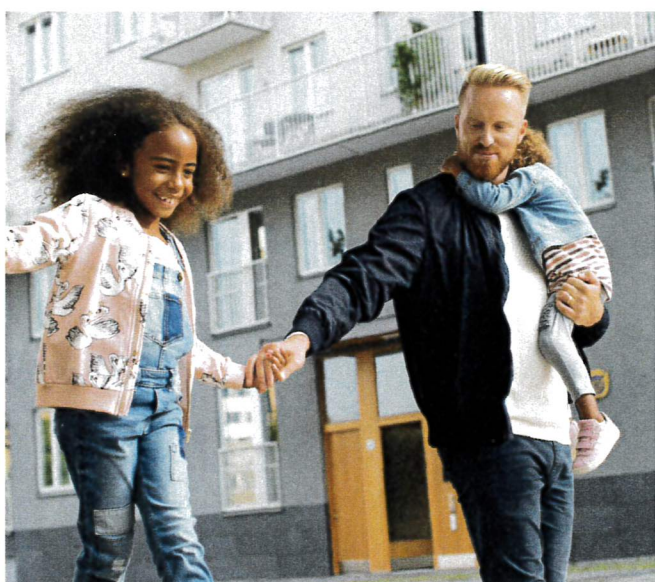




ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsförening

Markören i Trollhättan

Org nr. 716447-7783



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 omförelse 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 Brf Markören i Trollhättan

Org nr 716447-7783

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 2019 och kommer utföras under 2020.

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 ⁷⁾

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av rötskadat trä på husfasader och garage. Färdigställande av ommålning på hus och garage som utförts under 2018-2019. Byte av samtliga ytterdörrar och 13 st garageportar har bytts. Dränering av tomtmark har gjorts på 2 st hus. Nytt lekhus har köpts in och 2 st värme-pannor har bytts ut.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 2 169 293 kr.

Stadgenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för åtgärder enligt underhållsplanen:

Föreningen skall fortsat utföra arbete med att dränera runt husen. Samtliga fönster skall bytas ut. Tak ska tätas och vindar skall ses över om det finns skador, då det varit konstruktionsfel på tak när husen byggdes.

Planerat underhåll skall kostnadsäckas 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 26 179 597 kr. Föreningen har under året skrivit om ett lån på 3 646 738 kr. Detta har bundits på 5 år till en ränta om 1,25%. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2020. Efter en avsättning till yttre fond 906 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden om 1 542 000 kr, uppgår budgeterat resultat efter fondavsättning till 187 684 kr. Styrelsen beslutade i samband med fastställande av budget om oförändrade avgifter inför 2020.

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 2019 anordnat 2 st städdagar, vår och höst. ⁷⁾

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 56 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 4 bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019 med 22 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
Johanna Linnarsson	suppleant
Magnus Jaeger	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Peter Andersson Lind, Roger Koller, Christer Bohman, Johanna Linnarsson samt Magnus Jaeger.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Peter Andersson Lind, Patrik Toresson samt Christer Bohman, två i förening.

Vicevärd

Erik Nilsson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen fram tills 2019-11-01. Efterträdare har varit Christer Bohman som vicevärd i föreningen.

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 Erik Nilsson med Björn Landahl som suppleant.

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. 

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 570	2 572	2 566	2 568	2 567
Resultat efter finansiella poster tkr	-817	-72	870	777	376
Låneskuld kr/kvm	7 114	7 204	7 293	7 383	7 473
Soliditet %	24	26	26	24	22
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	697	697	697	697	697
Fond för yttre underhåll tkr	1 434	2 614	2 920	2 308	1 600
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	233	226	221	233	177

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 275 008	0	2 614 273	1 513 644	-71 876
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-71 876	71 876
Reservering till yttre fond			857 000	-857 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-2 037 605	2 037 605	
Årets resultat					-816 589
Belopp vid årets slut	5 275 008	0	1 433 668	2 622 373	-816 589

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	1 433 668
--	-----------

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 441 768
Årets resultat före fondförändring	-816 589
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-857 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 037 605
Summa	1 805 784

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 805 784
----------------------------	-----------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-816 589
----------------	----------

Avsättning till underhållsfond	- 857 000
--------------------------------	-----------

Disposition underhållsfond	<u>2 037 605</u>
----------------------------	------------------

Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	1 180 605
---	-----------

Resultat efter fondförändring	364 016
--------------------------------------	----------------



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716447-7783

HSB brf Markören i Trollhättan

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 571 012	2 571 987
Summa intäkter		2 571 012	2 571 987
Driftskostnader	Not 2	-529 472	-537 241
Underhållskostnader	Not 3	-2 037 605	-1 139 133
Personalkostnader	Not 4	-66 641	-62 997
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-330 000	-330 000
Summa rörelsekostnader		-2 963 718	-2 069 372
Rörelseresultat		-392 706	502 615
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 198	1 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-425 080	-575 997
Summa finansiella poster		-423 882	-574 491
Årets resultat		-816 589	-71 876

m)

HSB brf Markören i Trollhättan

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	32 965 000	33 295 000
	<u>32 965 000</u>	<u>33 295 000</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

32 965 500 33 295 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	1 163	13 788
--------	-------	--------

Övriga fordringar

Not 11	1 939 567	2 764 405
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	79 146	73 953
	<u>2 019 876</u>	<u>2 852 145</u>

Summa omsättningstillgångar

2 019 876 2 852 145

Summa tillgångar

34 985 376 36 147 645 ⁷⁾



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716447-7783

HSB brf Markören i Trollhättan

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 275 008

5 275 008

Fond för yttre underhåll

1 433 668

2 614 273

6 708 676

7 889 281

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 622 373

1 513 644

Årets resultat

-816 589

-71 876

1 805 785

1 441 768

Summa eget kapital

8 514 461

9 331 049

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

25 849 597

22 532 859

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

330 000

3 976 738

Leverantörsskulder

20 587

70 071

Skatteskulder

7 911

6 123

Övriga skulder

Not 15

0

440

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

262 820

230 365

621 318

4 283 737

Summa skulder

26 470 915

26 816 596

Summa Eget kapital och skulder

34 985 376

36 147 645 ⁿ⁾

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 94 år.

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. 



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716447-7783

HSB brf Markören i Trollhättan

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	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	5 028	6 003
		2 571 012	2 571 987
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	7 965	7 730
	Tv/datakostnader	73 540	87 289
	Reparationer	131 688	113 455
	El	7 558	7 038
	Sophämtning	3 976	4 928
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	158 028	159 540
	Medlemsavgifter	16 192	16 005
	Försäkringar	50 205	48 970
	Förvaltningsarvoden	66 928	64 956
	Övriga driftskostnader	12 182	25 369
	Övriga kostnader	1 210	1 961
		529 472	537 241
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	2 037 605	1 139 133
		2 037 605	1 139 133
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	36 388	31 458
	Vicevärdsarvode	8 820	11 400
	Revisorsarvode	2 352	2 275
	Löner och andra ersättningar	5 636	4 865
	Sociala kostnader	13 445	12 999
		66 641	62 997
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	330 000	330 000
		330 000	330 000
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 198	1 506
		1 198	1 506
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	425 080	575 997
		425 080	575 997



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716447-7783

HSB brf Markören i Trollhättan

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)		
Byggnaderna är helt avskrivna år	2113	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	
	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar
Ursprunglig byggnad	37 036 000	-5 641 000
Mark	1 900 000	-330 000
	<u>38 936 000</u>	<u>-5 641 000</u>
	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid
	-330 000	1991-2113
	<u>-330 000</u>	
		Bokfört värde 2019-12-31
		31 065 000
		<u>1 900 000</u>
		<u>32 965 000</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	37 036 000	37 036 000
Anskaffningsvärde mark	1 900 000	1 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 936 000</u>	<u>38 936 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 641 000	-3 311 000
Årets avskrivningar	-330 000	-330 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 971 000</u>	<u>-3 641 000</u>
Akkumulerade nedskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-2 000 000</u>	<u>-2 000 000</u>
Bokfört värde	32 965 000	33 295 000
Taxeringsvärde för Markören 8		
Byggnad - bostäder	23 712 000	23 712 000
	<u>23 712 000</u>	<u>23 712 000</u>
Mark - bostäder	8 780 000	8 780 000
	<u>8 780 000</u>	<u>8 780 000</u>
Taxeringsvärde totalt	32 492 000	32 492 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
Not 10 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	1 163	0
Övriga kundfordringar	0	13 788
	<u>1 163</u>	<u>13 788</u>
Not 11 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 836 801	2 761 639
Skattekonto	102 766	2 766
	<u>1 939 567</u>	<u>2 764 405</u>
Not 12 Förändring av eget kapital		
	Insatser	Uppl. avgifter
Belopp vid årets ingång	5 275 008	0
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0
Reservering till yttre fond		857 000
Ianspråktagande av yttre fond		-2 037 605
Årets resultat		-816 589
Belopp vid årets slut	5 275 008	0
		1 433 668
		2 622 373
		-816 589



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716447-7783

HSB brf Markören i Trollhättan

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	403505	1,56%	2020-09-30	190 437	0
Stadshypotek AB	403506	1,56%	2020-09-30	3 151 014	0
Stadshypotek AB	407868	1,87%	2021-03-01	4 602 079	0
Stadshypotek AB	414013	1,56%	2022-03-01	4 272 079	
Stadshypotek AB	422818	1,65%	2023-09-30	10 317 250	330 000
Stadshypotek AB	428838	1,25%	2024-09-01	3 646 738	0
				26 179 597	330 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

25 849 597

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

24 529 597

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

37 104 000

37 104 000

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

330 000

3 976 738

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

0

285

Arbetsgivaravgifter

0

155

0

440

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

45 559

0

Förutbetalda hyror och avgifter

208 061

174 181

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

9 200

56 184

262 820

230 365

Trollhättan 20/4 2020

Peter Andersson Lind

Björn Landahl

Johnny Jonasson

Roger Koller

Christer Bohman

Patrik Toresson

Annika Ebenholm

Vår revisionsberättelse har 27/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Pia Dafgård

Av föreningen vald revisor

Malin Johansson

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 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisörernas 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Markören för år 2019 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 den 20/4 2020

Malin Johannesson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Pia Dafgård

Av föreningen vald revisor