



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Markören i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Markören i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 716447-7783 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Markören 8	1991-01-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 680
Totalt 32 objekt		3 680

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Andersson Lind	Ordförande
Annika Ebenholm	Ledamot
Sushovan Roychowdhury	Ledamot
Fredrik Johansson	Ledamot
Jenny Arnell	Ledamot
Johnny Jonasson	Ledamot
Malin Sjödahl	Ledamot
Maj-Lis Lyckehav	Suppleant
Matilda Kristiansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Andersson Lind, Jenny Arnell, Sushovan Roychowdhury, Fredrik Johansson, Annika Ebenholm, Maj-Lis Lyckehav och Matilda Kristiansson.

Firman tecknas två i förening av Maj-Lis Lyckehav, Peter Andersson Lind, Fredrik Johansson och Jenny Arnell.

Revisorer har varit: Pia Dafgård med Gabriella Landahl Rönnerdag som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Henrik Johansson (sammankallande), Christer Andersson samt Anders Skogsberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under räkenskapsåret.

Två städdagar har genomförts (vår resp. höst).
Träd har beskurits.
Samtliga byggnader och tak har inspekterats.
En brandföreläsning med NÄRF har arrangerats.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Värmepannor byts ut vid behov, budgeterat är tre pannor per år.
Byte av sand i sandlådor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	356	338	423	415	421
Skuldsättning, kr/kvm	6 698	6 787	6 883	6 973	7 114
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 698	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	11	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	4	7	3	3	2
Årsavgifter, kr/kvm	621	621	697	697	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	632	628	701	702	698
Nettoomsättning, tkr	2 304	2 290	2 581	2 582	2 570
Resultat efter finansiella poster, tkr	967	797	925	126	-817
Soliditet, %	31	29	27	25	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av föregående års resultat enligt	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 275 008	0	0	5 275 008
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 716 931	0	895 000	3 611 931
S:a bundet eget kapital, kr	7 991 939	0	895 000	8 886 939
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 572 743	796 618	-895 000	1 474 361
Årets resultat, kr	796 618	-796 618	967 275	967 275
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 369 361	0	72 275	2 441 636
S:a eget kapital, kr	10 361 300	0	967 275	11 328 575

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 895 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 369 361
Årets resultat, kr	967 275
Reservation till underhållsfond, kr	-895 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 441 636

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 441 636

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 303 921	2 309 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 241	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 324 162	2 309 992
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-471 389	-589 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 532	-124 466
Personalkostnader	Not 6	-107 848	-101 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 681	-341 831
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 019 451	-1 157 342
RÖRELSERESULTAT		1 304 712	1 152 650
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		78 445	2 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 882	-358 064
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-337 437	-356 031
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		967 275	796 618
ÅRETS RESULTAT		967 275	796 618

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	31 677 597	32 019 278
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		31 677 597	32 019 278
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 678 097	32 019 778
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 894	4 596
Övriga fordringar	Not 11	809 390	3 541 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	118 740	92 471
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		935 024	3 638 549
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 700 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 700 000	0
Summa omsättningstillgångar		4 635 024	3 638 549
SUMMA TILLGÅNGAR		36 313 121	35 658 327

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 275 008	5 275 008
Fond för yttre underhåll	3 611 931	2 716 931
<i>Summa bundet eget kapital</i>	8 886 939	7 991 939
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 474 361	1 572 743
Årets resultat	967 275	796 618
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 441 636	2 369 361
Summa eget kapital	11 328 575	10 361 300
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 20 671 062	15 607 830
<i>Summa långfristiga skulder</i>	20 671 062	15 607 830
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 976 738	9 369 970
Leverantörsskulder	40 551	57 298
Skatteskulder	21 619	26 474
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 10 190	523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 264 386	234 932
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 313 485	9 689 197
Summa skulder	24 984 547	25 297 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 313 121	35 658 327

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 304 712	1 152 650
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	341 681	341 831
	1 646 393	1 494 481
Erhållen ränta	78 445	2 033
Erlagd ränta	-415 882	-358 064
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 308 956	1 138 450
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 135	-15 269
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-228 645	-108 102
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 070 175	1 015 079
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-51 796	-308 791
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-51 796	-308 791
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 018 379	706 288
Likvida medel vid årets början	3 438 531	2 732 243
Likvida medel vid årets slut	4 456 910	3 438 531
	1 018 379	706 288

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 945 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 284 800	2 284 800
Årsavgift el	2 400	2 400
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	-42	2 389
Övriga primära intäkter och ersättningar	16 763	20 404
	2 303 921	2 309 992
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	4 155	0
Övrigt	16 086	0
	20 241	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-99 125	-108 116
El	-16 673	-25 338
Vatten	1 843	0
Renhållning	-4 101	-3 373
TV, bredband, iptelefoni	-89 702	-89 649
Serviceavtal	-9 014	-8 585
Förvaltningskostnader	-1 020	-8 680
Försäkringar	-53 820	-50 300
Fastighetsskatt	-186 039	-177 480
Periodiskt underhåll	0	-106 594
Övriga driftskostnader	-13 739	-11 036
	-471 389	-589 150
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	0	-106 594
	0	-106 594
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 250	-12 250
Övriga förvaltningskostnader	-67 380	-62 656
Kostnader överlåtelse och panter	0	-3 809
Konsulter	0	-28 000
Medlemsavgifter HSB	-18 480	-17 751
Stämma och styrelse	-422	0
	-98 532	-124 466
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga heltidsanställda		
Arvode till styrelsen	-44 043	-48 601
Vicevärdsarvode	-26 300	-15 600
Övriga arvoden	-9 523	-5 705
Övriga personalkostnader	0	-9 568
Revisionsarvode	-3 410	-3 275
Sociala avgifter	-24 572	-18 395
Utbildning	0	-750
	-107 848	-101 894
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-341 681	-341 831
	-341 681	-341 831

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 091 959	37 036 000
Omklassificering	0	55 959
Ingående anskaffningsvärde mark	1 900 000	1 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 991 959	38 991 959

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 972 681	-4 631 000
Årets avskrivningar byggnader	-341 681	-341 681
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 314 362	-4 972 681

Nedskrivning byggnader	-2 000 000	-2 000 000
------------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde	31 677 597	32 019 278
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	29 777 597	30 119 278
Redovisade värden mark	1 900 000	1 900 000

Fastighetsbeteckning: Markören 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991	29 272 000	11 828 000	41 100 000	41 100 000
		29 272 000	11 828 000	41 100 000	41 100 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 104 000	37 104 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	37 104 000	37 104 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	55 959
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-55 959
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	724 871	3 438 531
Skattekonto	84 519	102 951
	809 390	3 541 482

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 740	92 471
	118 740	92 471

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken	3,90%	2024-01-08	3 700 000	0
			3 700 000	0

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,42%	2028-09-30	8 997 250	330 000
Stadshypotek AB	1,25%	2024-09-01	3 646 738	0
Stadshypotek AB	1,15%	2025-09-01	3 151 014	0
Stadshypotek AB	1,08%	2026-03-01	4 602 079	0
Stadshypotek AB	1,65%	2027-01-30	4 250 719	0
			24 647 800	330 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				20 671 062
Nästa års amortering av långfristig skuld				330 000
Lån som ska konverteras inom ett år				3 646 738
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				3 976 738
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,91%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				22 997 800
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	4 977	390
Arbetsgivaravgifter	5 213	133
	10 190	523

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	57 437	37 799
Förutbetalda årsavgifter och hyror	167 300	185 133
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 649	12 000
	264 386	234 932

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Peter Andersson Lind	 Fredrik Johansson	 Jenny Arnell
..... Johnny Jonasson	 Annika Ebenholm	 Malin Sjödahl

.....
Sushovan Roychowdhury

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman Pia Dafgård	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--



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 räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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 i Trollhättan för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Dafgård
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Markören i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER ANDERSSON LIND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:45:35



JENNY ARNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:38:23



JOHNNY JONASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:24:39



MALIN SJÖDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:22:28



SUSHOVAN ROYCHOWDHURY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 23:35:13



FREDRIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 23:34:16



ANNIKA EBENHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:54:57



PIA DAFGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 06:11:52



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 19:54:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Markören i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIA DAFGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 06:12:40



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 19:54:16



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.