



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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. 2025-12-31.

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
Jenny Arnell	Ledamot
Johnny Jonasson	Ledamot
Malin Sjödahl	Ledamot
Matilda Kristiansson	Ledamot
Maj-Lis Lyckehav	Suppleant
Fredrik Sahlin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Andersson Lind, Johnny Jonasson, Malin Sjödahl och Annika Ebenholm.

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

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 2024-05-22. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8,8% per 2025-01-01 är registrerad.

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.

Fasader och tak har reparerats enligt en inspektion från en extern part.

Värmepannor repareras eller byts ut, vid behov; under året har tre värmepannor bytts ut.

Ett lån på 3 646 738 SEK har betalats av.

Två städdagar har genomförts (vår resp. höst).

Träd har beskurets.

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

Värmepannor repareras eller byts ut, vid behov.

Husfasader och tak repareras vid behov enligt rapporterade skador eller efter inspektioner av externa parter.

Byte och påfyllnad av sand och flis, i sandlådor och kring lektyr.

Målning av hus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	324	356	338	423	415
Skuldsättning, kr/kvm	5 617	6 698	6 787	6 883	6 973
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 617	6 698	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	11	11	10	10
Energikostnad, kr/kvm	4	4	7	3	3
Årsavgifter, kr/kvm	621	621	621	697	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	632	632	628	701	702
Nettoomsättning, tkr	2 290	2 304	2 290	2 581	2 582
Resultat efter finansiella poster, tkr	362	967	797	925	126
Soliditet, %	36	31	29	27	25

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid 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	3 611 931	0	211 614	3 823 545
S:a bundet eget kapital, kr	8 886 939	0	211 614	9 098 553
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 474 361	967 275	-211 614	2 230 022
Årets resultat, kr	967 275	-967 275	361 691	361 691
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 441 636	0	150 077	2 591 713
S:a eget kapital, kr	11 328 575	0	361 691	11 690 266

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 488 386 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	2 441 636
Årets resultat, kr	361 691
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	488 386
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 591 713

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 591 713

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 289 821	2 287 156
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 689	37 006
Summa Rörelseintäkter		2 327 510	2 324 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-999 085	-525 030
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 868	-44 891
Personalkostnader	Not 6	-118 562	-107 848
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-341 681	-341 681
Summa Rörelsekostnader		-1 499 196	-1 019 451
Rörelseresultat		828 314	1 304 712
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111 002	78 445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 626	-415 882
Summa Finansiella poster		-466 624	-337 437
Resultat efter finansiella poster		361 691	967 275
Resultat före skatt		361 691	967 275
Årets resultat		361 691	967 275

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	31 335 916	31 677 597
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 335 916	31 677 597
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		31 336 416	31 678 097

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 894
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	483 671	809 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	101 694	118 739
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		585 365	935 023
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	3 700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	3 700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	732 560	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		732 560	0
Summa Omsättningstillgångar		1 317 925	4 635 023
Summa Tillgångar		32 654 341	36 313 121

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 275 008	5 275 008
Fond för yttre underhåll	3 823 545	0
Summa Bundet eget kapital	9 098 553	5 275 008

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 230 022	1 474 361
Årets resultat	361 691	967 275
Summa Fritt eget kapital	2 591 712	2 441 636

Summa Eget kapital	11 690 265	7 716 644
--------------------	------------	-----------

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	0	3 611 931
Summa Avsättningar	0	3 611 931

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 147 328	11 961 092
Summa Långfristiga skulder		17 147 328	11 961 092

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 523 734	12 686 708
Leverantörsskulder		14 659	40 551
Skatteskulder		11 541	21 619
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 597	10 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	265 217	264 386
Summa Kortfristiga skulder		3 816 748	13 023 455

Summa Skulder		20 964 076	28 596 478
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		32 654 341	36 313 121
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	828 314	1 304 712
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	341 681	341 681
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	341 681	341 681
Erhållen ränta	111 002	78 445
Erlagd ränta	-585 892	-415 882
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	695 106	1 308 956
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	30 225	-10 135
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-35 467	0
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-5 242	-10 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	689 863	1 298 821
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 976 738	-280 441
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 976 738	-280 441
Årets kassaflöde	-3 286 875	1 018 380
Likvida medel vid årets början	4 424 871	3 438 531
Likvida medel vid årets slut	1 137 997	4 424 871



Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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.

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Mark skrivs inte av.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 12 945 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 284 800	2 284 800
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 800	0
	Hyror förbrukningsbaserad	600	2 400
	Hyror övrigt	3 380	0
	Övriga primära intäkter	-759	-44
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 289 821	2 287 156
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 289 821	2 287 156



Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	37 689	37 006
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	37 689	37 006
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-11 735	-10 034
	Reparationer	-73 331	-99 125
	Planerat underhåll	-488 386	0
	El	-13 650	-16 673
	Vatten	0	1 843
	Sophämtning	-4 100	-4 101
	Fastighetsförsäkring	-58 163	-53 820
	Kabel-TV och bredband	-89 740	-89 702
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-190 500	-186 039
	Förvaltningsavtalskostnader	-69 480	-67 380
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-999 085	-525 030
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Extern revision	-14 125	-12 250
	Medlemsavgifter	-19 336	-18 480
	Föreningsverksamhet	0	-422
	Övriga förvaltningskostnader	-6 407	-13 739
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-39 868	-44 891
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-49 225	-44 043
	Revisionsarvode	0	-3 410
	Övriga arvoden	-41 162	-35 823
	Sociala avgifter	-28 175	-24 572
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-118 562	-107 848

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-341 681	-341 681
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-341 681	-341 681

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 091 959	37 091 959
Ingående anskaffningsvärde mark	1 900 000	1 900 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 991 959	38 991 959

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-5 314 362	-4 972 681
Årets avskrivningar	-341 681	-341 681
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 656 043	-5 314 362

Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan

Ingående nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-2 000 000	-2 000 000
<i>Utgående redovisat värde</i>	31 335 916	31 677 597

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 524 000	29 272 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 916 000	11 828 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	45 440 000	41 100 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 104 000	34 104 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	37 104 000	34 104 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

405 437

724 871

Övriga fordringar

78 234

84 519

Summa Övriga fordringar

483 671

809 390

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

101 694

118 740

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

101 694

118 740

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

0

3 700 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

0

3 700 000

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

729 930

0

Handelsbanken e-kapital

2 630

0

Summa Kassa och bank

732 560

0

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
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	42 720
Stadshypotek AB	4,42%	2028-09-30	8 667 250	330 000
			20 671 062	372 720

Långfristig del

17 147 328

Nästa års amortering av långfristig skuld

372 720

Lån som ska konverteras inom ett år

3 151 014

Kortfristig del

3 523 734

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

372 720

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 490 880

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,61%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	1 597	10 190
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 597	10 190
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	202 046	167 300
	Upplupna räntekostnader	49 171	57 437
	Övriga upplupna kostnader	14 000	39 649
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	265 217	264 386

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Markören i Trollhättan för räkenskapsåret 2024. 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 2024 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 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 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 Bostadsrättsförening Markören i Trollhättan för räkenskapsåret 2024 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, medelförvaltningen 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 provar 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Dafgård
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-14 kl. 19:41:57



JENNY ARNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 22:18:35



MATILDA KRISTIANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 20:22:07



JOHNNY JONASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 08:32:37



MALIN SJÖDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:09:49



SUSHOVAN ROYCHOWDHURY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:04:29



PIA DAFGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 06:24:09



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 10:57:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-18 kl. 19:56:02



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 10:57:58



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 stadgarna 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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

Stadgarna 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.