

# ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LÄKAREN I TROLLHÄTTAN

763000-1423



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Läkaren i Trollhättan

Org nr 763000-1423

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 för HSB bostadsrättsföreningar, version 5.

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

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.


I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Läkaren 4 är belägen på adressen Karlstorpsvägen 94-112 i Trollhättan. På fastigheten finns 6 st bostadshus i 6 st våningar med 6 st trappuppgångar. Husen färdigställdes år 1964. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. stambyte 2000-2001 och inglasning av balkonger 2002.

Den totala bostadsytan uppgår till 11 373 kvm.

Föreningens 180 st bostäder fördelar sig enligt följande:

42 st 1 rum och kök, 30 st 2 rum och kök, 102 st 3 rum och kök samt 6 st 4 rum och kök.

I föreningen finns även 3 st lokaler om 620 kvm, 62 st garage och 135 st bilplatser. 

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Rengöring golv trapphus/källare
- Byte vindsluckor
- Byte källarbelysning hus 94, 104, 106, 108 och 110
- Underhåll plantering hus 110
- Byte tvättmaskin hus 108, torktumlare hus 110.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 596 534 kr.

Styrelsens stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningen har egen underhållsplan som senast uppdaterades under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Målning källargolv, målning parkeringsplatser, underhåll planteringar infarter hus 106, 108, 110 och 112 och plantering parkering bakom hus 104, underhåll plantering framför hus 94 och baksidan hus 104, vid behov byte tvättmaskiner, torkaggregat i torkrum, torktumlare och strykmaskin.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

### Ekonomi

I januari 2019 höjdes årsavgifterna senast med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 547 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 922 500 kr. Under året har föreningen skrivit om lån till lägre ränta. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

I samband med antagande av budget för år 2020 beslutade styrelsen att fr. o. m. 2020-01-01 höja årsavgiften med 3 %. Efter en avsättning till yttre fond med 900 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 700 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på -30 358 kr.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- Patrik Ahlström avseende fastighetsskötsel och lokalvård.
- Göteborgs energi avseende fastighetsel.
- Com Hem avseende kabel-tv.
- Telenor avseende bredband/fast telefoni.
- Kiwa Inspecta avseende hissbesiktningar.
- Callenberg avseende hisservice.
- Certego avseende passer/inlogg.

### Aktiviteter

Kafé 1 gång per vecka för samvaro och grillkväll. Styrelseledamöter har gått flera utbildningar i HSB:s regi. Föreningsrevisor har gått fördjupningskurs för revisor. 

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 216 st medlemmar (föregående år 213 st) varav 215 st innehar bostadsrätt. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 17 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 07 maj 2019 med 31 st röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen samt suppleanter

Thomas Gustafsson	ordförande
Dan Johansson	vice ordförande
Lena Mattsson	sekreterare
Sven Andersson	ledamot
Lars Grönvall	ledamot
Britt-Marie Lindebjörk	ledamot
Håkan Engelbrecht	ledamot, utsedd av HSB NVG
Kerstin Pettersson	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Thomas Gustafsson, Dan Johansson, Britt-Marie Lindebjörk och Sven Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Thomas Gustafsson, Lars Grönvall, Britt-Marie Lindebjörk och Lena Mattsson, två i förening.

### Vicevärd

Kalevi Kipeläinen och Bernt Karlsson har varit vicevärdar i bostadsrättsföreningen.

### Revisor

Revisor har varit Britt Runheim med Rolf Magnusson som suppleant, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Thomas Gustafsson.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Pirkko Foster (sammanställande) och Birgitta Orava.


### Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit styrelsen gemensamt.

### Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Lars Grönvall.

### Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Dan Johansson. 



## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	6 904	6 786	6 777	6 765	6 757
Resultat efter finansiella poster tkr	643	677	931	336	-263
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	29	26	23	19	17
Låneskuld tkr	14 922	15 612	16 107	17 808	18 408
Låneskuld kr/kvm	1 244	1 302	1 343	1 566	1 619
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	547	536	536	536	536
Fond för yttre underhåll tkr	4 044	3 867	3 492	2 975	2 610
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	58	53	53	53	53

## 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	825 185	0	3 867 095	706 630	677 067
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	677 067	-677 067
Reservering till yttre fond			700 000	-700 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-523 126	523 126	
Årets resultat					643 021
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>825 185</b>	<b>0</b>	<b>4 043 969</b>	<b>1 206 823</b>	<b>643 021</b>

## Resultatdisposition

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

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

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

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 383 697
Årets resultat före fondförändring	643 021
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	523 126
<b>Till stämmans förfogande</b>	<b>1 849 844</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:**

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 849 844</b>
--------------------------------	------------------

### Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	643 021
Avsättning till underhållsfond	-700 000
Disposition underhållsfond	523 126
Nettoavsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	-176 874
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>466 147</b>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1423

**HSB brf Läkaren i Trollhättan**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 904 052	6 785 668
<b>Summa intäkter</b>		<b>6 904 052</b>	<b>6 785 668</b>
Driftskostnader	Not 2	-3 890 809	-3 823 089
Underhållskostnader	Not 3	-523 126	-225 170
Personalkostnader	Not 4	-262 854	-361 437
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-1 140 000	-1 140 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 816 790</b>	<b>-5 549 695</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 087 263</b>	<b>1 235 973</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 489	4 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-449 731	-563 484
Summa finansiella poster		-444 242	-558 906
<b>Årets resultat</b>		<b>643 021</b>	<b>677 067</b>





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1423

## HSB brf Läkaren i Trollhättan

### Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

#### Tillgångar

##### Anläggningstillgångar

###### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>14 547 000</u>	<u>15 687 000</u>
	14 547 000	15 687 000

###### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<b><u>14 547 500</u></b>	<b><u>15 687 500</u></b>
--------------------------	--------------------------

##### Omsättningstillgångar

###### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	5 593	2 326
--------	-------	-------

Övriga fordringar

Not 11	4 951 032	2 349 048
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>467 179</u>	<u>253 223</u>
5 423 804	2 604 597

Kortfristiga placeringar

Not 12	3 200 000	4 700 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<b><u>8 623 804</u></b>	<b><u>7 304 597</u></b>
-------------------------	-------------------------

**Summa tillgångar**

<b><u>23 171 304</u></b>	<b><u>22 992 097</u></b>
--------------------------	--------------------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1423

## HSB brf Läkaren i Trollhättan

### Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

#### Eget kapital och skulder

##### Eget kapital

Not 13

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

825 185

825 185

Fond för yttre underhåll

4 043 969

3 867 095

4 869 154

4 692 280

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 206 823

706 630

Årets resultat

643 021

677 067

1 849 844

1 383 697

Summa eget kapital

**6 718 998**

**6 075 977**

##### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

14 232 500

11 672 500

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

690 000

3 940 000

Leverantörsskulder

218 611

13 239

Skatteskulder

5 350

0

Övriga skulder

Not 16

418 932

460 112

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

886 913

830 269

2 219 806

5 243 620

Summa skulder

**16 452 306**

**16 916 120**

**Summa Eget kapital och skulder**

**23 171 304**

**22 992 097**



## HSB brf Läkaren 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 6 år.

#### Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för ombyggnader har bedömts vara 12 och 14 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: 763000-1423

**HSB brf Läkaren i Trollhättan**

<b>Noter</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	6 219 108	6 097 368
	Hyror	709 268	703 647
	Bortfall hyror	-10 613	-10 490
	Övriga intäkter	14 286	23 140
	Bruttoomsättning	<u>6 932 049</u>	<u>6 813 665</u>
	Avsatt till inre fond	-27 997	-27 997
		<b>6 904 052</b>	<b>6 785 668</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetskötsel mm	945 781	922 110
	Tv/datakostnader	64 832	64 775
	Reparationer	73 408	60 976
	El	136 024	136 886
	Uppvärmning	1 162 956	1 253 046
	Vatten	513 175	390 265
	Sophämtning	138 583	180 259
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	281 650	256 350
	Medlemsavgifter	72 580	71 529
	Försäkringar	98 497	95 624
	Förvaltningsarvoden	282 553	264 224
	Övriga driftskostnader	135 249	127 045
	Övriga kostnader	-14 479	0
		<b>3 890 809</b>	<b>3 823 089</b>
<b>Not 3</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Periodiskt underhåll	523 126	225 170
		<b>523 126</b>	<b>225 170</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	76 172	77 670
	Vicevärdsarvode	57 100	52 024
	Revisorsarvode	5 120	5 020
	Löner och andra ersättningar	84 369	150 623
	Sociala kostnader	40 093	76 100
		<b>262 854</b>	<b>361 437</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	200 000	200 000
	Ombyggnader	940 000	940 000
		<b>1 140 000</b>	<b>1 140 000</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 185	1 138
	Övriga ränteintäkter	3 304	3 440
		<b>5 489</b>	<b>4 578</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	449 731	563 484
		<b>449 731</b>	<b>563 484</b>



## HSB brf Läkaren i Trollhättan

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

**Not 8 Byggnader och mark**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2025	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	

	Anskaffningsvärde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	8 971 200	-7 551 200	-200 000	1964-2025	1 220 000
Mark	857 000				857 000
Stambyte	18 000 000	-9 550 000	-650 000	2001-2031	7 800 000
Balkongrenovering	9 500 000	-4 540 000	-290 000	2003-2033	4 670 000
	<u>37 328 200</u>	<u>-21 641 200</u>	<u>-1 140 000</u>		<u>14 547 000</u>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	36 471 200	36 471 200
Anskaffningsvärde mark	857 000	857 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>37 328 200</u>	<u>37 328 200</u>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 641 200	-20 501 200
Årets avskrivningar	-1 140 000	-1 140 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-22 781 200</u>	<u>-21 641 200</u>

**Bokfört värde**

	<b>14 547 000</b>	<b>15 687 000</b>
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde för Läkaren 4

Byggnad - bostäder	80 000 000	67 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 111 000</u>	<u>1 257 000</u>
	<u>82 111 000</u>	<u>68 257 000</u>

Mark - bostäder	31 000 000	24 000 000
Mark - lokaler	<u>1 268 000</u>	<u>312 000</u>
	<u>32 268 000</u>	<u>24 312 000</u>

Taxeringsvärde totalt	114 379 000	92 569 000
-----------------------	-------------	------------

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>
--	------------	------------

**Not 10 Kundfordringar**

Hyses och avgiftsfordringar	5 593	2 326
	<u>5 593</u>	<u>2 326</u>

**Not 11 Övriga fordringar**

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	4 939 061	2 331 692
Skattefordringar	0	5 385
Skattekonto	11 971	11 971
	<u>4 951 032</u>	<u>2 349 048</u>

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	3 200 000
					<u>3 200 000</u>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	825 185	0	3 867 095	706 630	677 067
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	677 067	-677 067
Reservering till yttre fond			700 000	-700 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-523 126	523 126	
Årets resultat					643 021
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>825 185</b>	<b>0</b>	<b>4 043 969</b>	<b>1 206 823</b>	<b>643 021</b>

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar H	9029 32 914 80	4,45%	2020-06-30	4 322 500	100 000
Swedbank Hypotek	2655573158	4,16%	2021-09-24	2 925 000	90 000
Swedbank Hypotek	2655573174	1,03%	2023-09-11	3 250 000	100 000
Swedbank Hypotek	2950604047	1,28%	2022-06-22	4 425 000	400 000
				<u>14 922 500</u>	<u>690 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>14 232 500</b>
--	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	11 472 500
---	------------

**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckning	36 724 000	36 724 000
----------------------	------------	------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1423

**HSB brf Läkaren i Trollhättan**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	690 000	3 940 000
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	6 645	3 992
Arbetsgivaravgifter	2 792	3 848
Inre fond	409 496	452 273
	<b>418 932</b>	<b>460 112</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	28 897	0
Förutbetalda hyror och avgifter	584 184	519 503
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	273 832	310 766
	<b>886 913</b>	<b>830 269</b>

Trollhättan 10/3 2020

*Britt-Marie Lindebjörk*  
Britt-Marie Lindebjörk

*Dan Johansson*  
Dan Johansson

*Håkan Engelbrecht*  
Håkan Engelbrecht

*Kerstin Pettersson*  
Kerstin Pettersson

*Lena Mattsson*  
Lena Mattsson

*Sven Andersson*  
Sven Andersson

*Thomas Gustafsson*  
Thomas Gustafsson

*Lars Grönvall*  
Lars Grönvall

Vår revisionsberättelse har 22/3 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

*Britt Runheim*  
Britt Runheim  
Av föreningen vald revisor

*Malin Johansson*  
**Malin Johansson**  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Läkaren, org.nr. 763000-1423

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Läkaren 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 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 den 10 / 3 2020

  
Mallin Johannesson

BoRevision AB 2020-03-22  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Britt Runheim

Av föreningen vald revisor