



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Näktergalen i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Näktergalen i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1506 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen har antagit 2011 års stadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Föreningen har tagit ett första beslut om att anta HSB Normalstadgar vid stämman 2023-06-14 samt vid extra stämman 2023-10-24 båda besluten togs med acklamation. Stadgarna har ännu inte registrerats hos Bolagsverket.

Energideklarationen utförd och godkänd under 2018.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har utförts och godkänts under 2022, samt rensning av imkanaler.

Föreningen anlitar fr o m juni 2022 förvaltare från HSB Norra Götaland.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Näktergalen 1	1947-07-14	1948 värdeår 1987

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 <sup>2</sup>
14	lokaler (hyresrätt)	378
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 746
1	lokaler (upplåten med bostadsrätt men hyrs ut)	96
<b>Totalt 120 objekt</b>		<b>6 220</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 66 st 2 rok, 21 st 3 rok.

På området finns även garage, p-platser och förråd.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Linda Lundgren	Ordförande
Jimmy Björk	Ledamot
John Wetterling	Ledamot
Rickard Bengtsson	Ledamot
Rickard Hagward	Ledamot
Siv Persson	Ledamot, HSB NG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rickard Bengtsson och Rickard Hagward.

Firman tecknas två i förening av Linda Lundgren, Jimmy Björk, Rickard Bengtsson, och Rickard Hagward.

Revisorer har varit: Peter Derner med Barbro Derner som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar utav 29 närvarande medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-24 om att anta HSB Normalstadgar 2023.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 samband med uppdatering av underhållsplanen.

Under året har underhåll utförts för 442 820 kr, bland annat ventilationsarbeten och nya L stöd till källartrappa.

Löpande felavhjälpande reparationer och arbete gällande brandsäkerhet uppgick till 742 609 kr.

## Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +11%.

En förändring av årsavgiften med +5,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter avsättning till yttre fond med 585 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 317 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 877 400 kr.

Under året har föreningen extra amorterat 300 000 kr på ett av lånen.

Nästa större låneomsättning är 2024-12-20.

Övergång till regelverket K3 kommer ske under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1987	Rotrenovering
2005	Utbyggnad och inglasning balkonger
2022	Takbyte

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

Årtal	Ändamål
2024-2028	Lagning av asfaltsytor och ifyllnad av linjemarkering
2024-2028	Helmålning i samtliga trapphus
2024-2028	Samtliga ytterdörrar tillhörande 105 lägenheter

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 8 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	306	290	277	332
Skuldsättning, kr/kvm	4 082	4 243	3 604	3 752
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 418	4 593	3 901	4 062
Räntekänslighet, %	4	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	257	235	236	217
Årsavgifter, kr/kvm	1 140	1 034	1 006	985
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	89	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 114	1 014	1 041	969
Nettoomsättning, tkr	6 930	6 305	6 133	6 029
Resultat efter finansiella poster, tkr	849	-5 875	785	825
Soliditet, %	12	9	30	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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	47 100	0	0	47 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 131 830	0	857 180	1 989 010
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 178 930</b>	<b>0</b>	<b>857 180</b>	<b>2 036 110</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 462 597	-5 874 847	-857 180	730 569
Årets resultat, kr	-5 874 847	5 874 847	849 195	849 195
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 587 750</b>	<b>0</b>	<b>-7 985</b>	<b>1 579 764</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 766 680</b>	<b>0</b>	<b>849 195</b>	<b>3 615 874</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 442 820 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	1 587 749
Årets resultat, kr	849 195
Reservation till underhållsfond, kr	-1 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	442 820
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 579 764</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 579 764</b>

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

**Årets resultat efter fondförändring är -7 985 kr**

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 929 786	6 305 292
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>6 929 786</b>	<b>6 305 292</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 278 088	-10 462 729
Övriga externa kostnader	Not 4	-465 171	-473 079
Personalkostnader	Not 5	-132 411	-160 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-611 328	-611 328
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-5 486 998</b>	<b>-11 707 408</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 442 788</b>	<b>-5 402 116</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 616	1 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-596 209	-474 559
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-593 593</b>	<b>-472 731</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>849 195</b>	<b>-5 874 847</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>849 195</b>	<b>-5 874 847</b>

**BALANSRÄKNING**

		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	27 611 438	28 222 767
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>27 611 438</u>	<u>28 222 767</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>27 611 938</b></u>	<u><b>28 223 267</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		616	5 672
Övriga fordringar	Not 9	2 363 268	1 934 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	135 483	139 066
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 499 367</u>	<u>2 079 363</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 499 367</b></u>	<u><b>2 079 363</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>30 111 305</b></u>	<u><b>30 302 630</b></u>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	47 100	47 100
Fond för yttre underhåll	1 989 010	1 131 830
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 036 110</b>	<b>1 178 930</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	730 569	7 462 597
Årets resultat	849 195	-5 874 847
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 579 764</b>	<b>1 587 749</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 615 874</b>	<b>2 766 679</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 17 163 136	18 666 136
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 163 136</b>	<b>18 666 136</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 225 500	7 725 500
Leverantörsskulder	7 294	154 971
Skatteskulder	19 483	19 266
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 176 662	171 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 903 356	798 853
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 332 295</b>	<b>8 869 815</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>26 495 431</b>	<b>27 535 951</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 111 305</b>	<b>30 302 630</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 442 788	-5 402 116
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	611 328	611 328
	<u>2 054 116</u>	<u>-4 790 788</u>
Erhållen ränta	2 616	1 828
Erlagd ränta	-596 209	-474 559
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 460 523</u>	<u>-5 263 519</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 956	-15 548
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-37 519	97 786
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 431 960</u>	<u>-5 181 282</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 003 000	3 974 500
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 003 000</u>	<u>3 974 500</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>428 960</b>	<b>-1 206 782</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 910 753	3 117 535
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 339 713</u>	<u>1 910 753</u>
	<b>428 960</b>	<b>-1 206 782</b>

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.

Kvarvarande livslängd på fastigheten 56 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	18 237 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.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	6 374 052	5 742 756
Årsavgifter lokaler	69 672	63 060
Hysesintäkt lokaler	103 512	103 512
Hysesintäkt garage och bilplatser	156 400	145 260
Hysesintäkt övrigt	33 024	33 024
Årsavgift el	177 446	201 043
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 234	3 848
Övriga primära intäkter och ersättningar	13 446	12 789
	<b>6 929 786</b>	<b>6 305 292</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-742 609	-611 136
El	-309 047	-299 843
Uppvärmning	-913 054	-822 374
Vatten	-377 045	-338 359
Renhållning	-105 053	-110 679
TV, bredband, iptelefoni	-61 608	-48 700
Serviceavtal	-51 687	-59 780
Förvaltningskostnader	-964 884	-820 145
Försäkringar	-112 674	-104 328
Fastighetsskatt	-181 841	-174 535
Periodiskt underhåll	-442 820	-7 065 991
Övriga driftskostnader	-15 766	-6 859
	<b>-4 278 088</b>	<b>-10 462 729</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll tak	0	-6 964 222
Underhåll övrigt	-442 820	-101 769
	<b>-442 820</b>	<b>-7 065 991</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 500	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-394 222	-309 806
Konsulter	0	-101 867
Förbrukningsinventarier	0	-1
Medlemsavgifter HSB	-50 374	-48 387
Stämma och styrelse	-6 075	-1 518
	<b>-465 171</b>	<b>-473 079</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-97 400	-118 600
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-31 011	-37 673
	<b>-132 411</b>	<b>-160 273</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-611 328	-611 328
	<b>-611 328</b>	<b>-611 328</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 319 905	41 319 905
Ingående anskaffningsvärde mark	180 095	180 095
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 500 000</b>	<b>41 500 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-13 277 233	-12 665 905
Årets avskrivningar byggnader	-611 328	-611 328
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 888 562</b>	<b>-13 277 233</b>

**Utgående redovisat värde** **27 611 438** **28 222 767**

Redovisade värden byggnader	27 431 343	28 042 672
Redovisade värden mark	180 095	180 095

**Fastighetsbeteckning:** Näktergalen 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1987	48 000 000	13 600 000	61 600 000	61 600 000
Lokaler		1 024 000	480 000	1 504 000	1 504 000
		<b>49 024 000</b>	<b>14 080 000</b>	<b>63 104 000</b>	<b>63 104 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	36 966 000	36 966 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>36 966 000</b>	<b>36 966 000</b>

**Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	2 339 713	1 910 753
Skattekonto	23 555	23 872
	<b>2 363 268</b>	<b>1 934 625</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 483	139 066
	<b>135 483</b>	<b>139 066</b>

**Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
SBAB	1,50%	2030-02-14	3 949 807	128 000
SBAB	1,86%	2032-02-12	2 637 500	200 000
SBAB	2,59%	2026-04-16	3 825 000	100 000
SBAB	4,99%	2024-01-12	450 000	100 000
SBAB	4,21%	2027-05-19	6 272 500	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,62%	2031-06-18	1 106 329	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,00%	2024-12-20	7 147 500	0
			<b>25 388 636</b>	<b>728 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 163 136**

Nästa års amortering av långfristig skuld	628 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 597 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	<b>8 225 500</b>

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,58%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 912 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	21 748 636

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Medlemmars inre fond	168 063	171 225
Övriga kortfristiga skulder	8 599	0
	<b>176 662</b>	<b>171 225</b>
<b>Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	31 850	41 272
Förutbetalda årsavgifter och hyror	563 090	535 336
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	308 416	222 245
	<b>903 356</b>	<b>798 853</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Linda Lundgren

.....  
Jimmy Björk

.....  
John Wetterling

.....  
Rickard Bengtsson

.....  
Rickard Hagward

.....  
Siv Persson

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Peter Derner

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Näktergalen i Trollhättan, org.nr. 763000-1506

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Näktergalen i Trollhättan för räkenskapsåret 2023.

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. Revisornas 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 Bostadsrättsförening Näktergalen i Trollhättan för räkenskapsåret 2023 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

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Derner  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**LINDA LUNDGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:43:41



**JIMMY BJÖRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:37:29



**RICKARD BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 20:27:49



**SIV PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 20:31:49



**JOHN WETTERLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 20:03:11



**RICKARD HAGWARD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:28:11



**PETER DERNER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:56:46



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:13:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**PETER DERNER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:55:41



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:13:50



# 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 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

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 tomträtsavtal 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.