



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sköterskan i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Sköterskan i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1399 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äpta 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 1965. Föreningen har fattat beslut om nya stadgar men dessa har ännu inte registrerats hos Bolagsverket. Nuvarande stadgar registrerades senast 2018-09-24.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar med anpassning § 31-32.

Energideklaration är utförd senast 2019.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet utfördes och godkändes 2019. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall 2025. Rensning av imkanaler gjordes senast 2019.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sköterskan 7	1971-10-20	1965
Sköterskan 9	1971-10-20	1965

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	155
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 356
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	100
40	garageplatser	400
49	p-platser	0
Totalt 154 objekt		5 011

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 2 st 2 rok, 34 st 3 rok, 12 st 4 rok.

I föreningen finns också 2 st hyresförråd. Samtliga garageplatser har el. Föreningen har även betalplatser för gästparkering.

På fastigheten finns 4 bostadshus i 3 våningar på adresserna Karlstorpsvägen 117-137, udda nummer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eddy Saad	Ordförande
Stefan Björkenstam	Ledamot
John Carl	Ledamot
Jean Marie Vian Nyatanyi	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eddy Saad.

Firman tecknas två i förening av John Carl, Eddy Saad och Jean Marie Vian Nyatanyi.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. Föreningen har haft en extrastämma avseende stadgebyte 2023-09-12. På extrastämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi:

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12,6%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget 2024.

Efter en avsättning till yttre fond med 986 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fond med 142 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring på 121 717 kr.

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.

Hus A, Karlstorpsvägen 133 - 137, HSB insamlingslokal:

Nytt golv, Ny trappa, Ny tak, nytt kök, målning vägg och tak, ny belysning och ny ljud anläggning.

Hus C, Karlstorpsvägen 117 - 119, Källareplan:

Dörrbyten och målning vägg och tak.

Hus C, Karlstorpsvägen 117 - 119, trapphus:

Målning vägg och tak.

Hus D, Karlstorpsvägen 121 - 123 källareplan:

Dörrbyten, målning vägg och tak. Nytt rum renoverats och ordnats som övernattningsrum.

Hus D, Karlstorpsvägen 121 - 123 Trapphus:
Målning vägg och tak

Föreningen har tagit lån om 1 100 000 kr för att täcka renovering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Montering av vägbom på gångväg mellan hus D och parkering. Målning av källarplan vägg och tak hus A och B. Dörrbyten i källarplan hus A och B. Målning av trapphus vägg och tak hus A och B. Byte av 4 st cirkulationspumpar, samtliga undercentraler.
2004	Stambyte.
2019	Fönsterbyte.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte porttelefon och kodlås.
2025	Installation av elladdningsstationer för elbilar.
2027	Tak byte hus A och B
2028	Tak byte hus C och D

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	329	290	302	-55	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 108	1 067	1 160	1 252	1 424
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 246	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	241	239	233	214	0
Årsavgifter, kr/kvm	923	820	807	796	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	893	859	843	830	0
Nettoomsättning, tkr	4 470	3 959	3 885	3 826	3 706
Resultat efter finansiella poster, tkr	-977	-78	447	-5 893	464
Soliditet, %	-4	12	12	5	47

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott består till största del av oväntat stora kostnader för renovering. På grund av rådande omvärldssituation med ökade levnadskostnader och höga räntekostnader, har ekonomin varit sämre än förutspådd. Föreningen har förbrukat eget kapital men har bra sparande och styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktig god ekonomi för föreningen framöver.

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	335 900	0	0	335 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	-1 591 564	0	1 092 472	499 092
S:a bundet eget kapital, kr	-1 255 664	0	1 092 472	834 992
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 116 874	-77 662	-1 092 472	-102 064
Årets resultat, kr	-77 662	77 662	-976 519	-976 519
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 194 536	0	-2 068 991	-1 078 583
S:a eget kapital, kr	-2 450 200	0	-976 519	-243 591

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 097 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 189 472 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	-1 194 536
Årets resultat, kr	-976 519
Reservation till underhållsfond, kr	-1 097 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 189 472
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 078 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 078 583

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 470 319	3 958 927
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 279	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 475 598	3 958 927
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 450 599	-3 134 833
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 149	-214 504
Personalkostnader	Not 6	-103 296	-107 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-433 000	-445 167
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 263 044	-3 902 087
RÖRELSERESULTAT		-787 446	56 840
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 859	616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 932	-135 118
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-189 073	-134 502
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-976 519	-77 662
ÅRETS RESULTAT		-976 519	-77 662

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 482 811	4 915 811
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 482 811</u>	<u>4 915 811</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 483 311</u>	<u>4 916 311</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		846	8 291
Övriga fordringar	Not 10	1 351 693	1 246 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	111 570	92 181
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 464 108</u>	<u>1 347 363</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 464 108</u>	<u>1 347 363</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 947 420</u>	<u>6 263 675</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	335 900	335 900
Fond för yttre underhåll	499 092	1 591 564
Summa bundet eget kapital	834 992	1 927 464
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-102 064	-1 116 874
Årets resultat	-976 519	-77 662
Summa ansamlad förlust	-1 078 583	-1 194 536
Summa eget kapital	-243 591	732 928
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 3 527 453	3 204 553
Summa långfristiga skulder	3 527 453	3 204 553
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 023 600	1 716 600
Leverantörsskulder	95 462	51 651
Skatteskulder	6 671	2 471
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 19 013	14 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 518 812	541 036
Summa kortfristiga skulder	2 663 558	2 326 194
Summa skulder	6 191 011	5 530 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 947 420	6 263 675

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-787 446	56 840
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	433 000	445 167
	<u>-354 446</u>	<u>502 007</u>
Erhållen ränta	1 859	616
Erlagd ränta	-190 932	-135 118
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-543 519</u>	<u>367 505</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 260	-12 012
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	30 364	32 652
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-531 415</u>	<u>388 145</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	629 900	-426 600
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>629 900</u>	<u>-426 600</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	98 485	-38 455
Likvida medel vid årets början	1 239 141	1 277 597
Likvida medel vid årets slut	<u>1 337 627</u>	<u>1 239 141</u>
	98 485	-38 455

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader: 30 och 62 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	3 839 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 994 740	3 546 132
Årsavgifter lokaler	119 100	105 720
Hysesintäkt lokaler	124 837	103 236
Hysesintäkt garage och bilplatser	219 359	194 155
Hysesintäkt övrigt	1 800	0
Hysesrabatter	-8 533	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 979	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 037	9 684
	4 470 319	3 958 927
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring försäkring	5 279	0
	5 279	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-81 112	-178 906
El	-229 725	-193 003
Uppvärmning	-706 870	-623 129
Vatten	-270 402	-284 157
Renhållning	-76 673	-77 630
TV, bredband, iptelefoni	-39 054	-35 252
Serviceavtal	-32 813	-13 763
Förvaltningskostnader	-587 937	-550 719
Försäkringar	-75 463	-69 873
Fastighetsskatt	-106 650	-102 450
Periodiskt underhåll	-2 189 472	-968 244
Övriga driftskostnader	-54 429	-37 707
	-4 450 599	-3 134 833
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-2 189 472	-968 244
	-2 189 472	-968 244
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 700	-12 875
Övriga förvaltningskostnader	-176 492	-169 457
Föreningsverksamhet	0	-1 357
Konsulter	-52 328	0
Medlemsavgifter HSB	-31 410	-30 171
Stämma och styrelse	-1 219	-644
	-276 149	-214 504
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-48 600	-53 500
Vicevärdsarvode	-30 000	-25 008
Revisionsarvode	0	-4 000
Sociala avgifter	-24 696	-25 076
	-103 296	-107 584
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-433 000	-445 167
	-433 000	-445 167

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 261 022	14 261 022
Ingående anskaffningsvärde mark	223 978	223 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 485 000	14 485 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 569 189	-9 124 022
Årets avskrivningar byggnader	-433 000	-445 167
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 002 189	-9 569 189

Utgående redovisat värde

4 482 811 4 915 811

Redovisade värden byggnader	4 258 833	4 691 833
Redovisade värden mark	223 978	223 978

Fastighetsbeteckning: Sköterskan 7 och 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1975	33 000 000	10 200 000	43 200 000	43 200 000
Lokaler	1975	687 000	444 000	1 131 000	1 131 000
		33 687 000	10 644 000	44 331 000	44 331 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 305 000	13 305 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 305 000	13 305 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 337 627	1 239 141
Skattekonto	14 066	7 750
	1 351 693	1 246 891

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 570	92 181
	111 570	92 181

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2,60%	2026-05-15	1 430 000	160 000
SBAB	5,96%	2024-08-09	1 290 000	90 000
SBAB	4,38%	2025-04-16	1 042 500	120 000
SEB Bolån AB	5,18%	2027-06-28	357 053	16 600
Stadshypotek AB	1,16%	2024-10-30	375 000	40 000
Stadshypotek AB	4,18%	2028-03-30	462 500	50 000
Stadshypotek AB	4,09%	2031-06-01	594 000	12 000
			5 551 053	488 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 527 453
Nästa års amortering av långfristig skuld				358 600
Lån som ska konverteras inom ett år				1 665 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 023 600
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,94%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 954 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 108 053
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 338	560
Personalens källskatt	8 374	625
Arbetsgivaravgifter	8 771	655
Medlemmars inre fond	530	530
Övriga kortfristiga skulder	0	12 066
	19 013	14 436

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	22 467	13 458
Förutbetalda årsavgifter och hyror	330 076	349 254
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	166 269	178 324
	518 812	541 036

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Eddy Saad

.....
Jean Marie Vianney Nyatanyi

.....
John Carl

.....
Stefan Björkenstam

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

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sköterskan i Trollhättan, org.nr. 763000-1399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sköterskan i Trollhättan för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen är föreningens egna kapital negativt. Styrelsen beskriver i Förvaltningsberättelsen, upplysning vid förlust om denna omständighet

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sköterskan i Trollhättan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

EDDY SAAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:23:57



STEFAN BJÖRKENSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:12:57



JEAN MARIE VIAN NYATANYI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:24:29



JOHN CARL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:18:39



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 14:21:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 14:21:34



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 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 star något i årsredovisningen.