



# ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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.

Energideklaration är utförds och godkänd under 2018.

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

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

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Näktergalen 1	1947-07-14	1948

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
14	lokaler (hyresrätt)	378
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5746
1	lokaler (upplåten med bostadsrätt men hyrs ut)	96
<b>Totalt 120 objekt</b>		<b>6220</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
Helena Piirainen	Ledamot
Rickard Bengtsson	Ledamot
Anneli Lindgren	Ledamot
Siv Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Lundgren, Jimmy Björk och Helena Piirainen.

Firmatecknare har varit: Linda Lundgren, Helena Piirainen, Jimmy Björk och Rickard Bengtsson, två i förening.

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: Linda Lundgren (sammanställande) och styrelsen, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. På stämman deltog 29 medlemmar varav 26 röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen påbörjat arbetet med föreningens brandskydd samt utfört skyddsruminspektion under året.

Takbyte har gjorts på samtliga hus och garage vilket belastar underhållsfonden med 6 964 222 kr.

Årets underhåll uppgick till totalt 7 065 991 kr.

Årets Reparationer uppgick till totalt 611 136 kr och bestod av:

Skyddsrumarbeten

Trädbeskrning innergård och borttagning av växtlighet från skyltar och skymd sikt på föreningens gård

Löpande felavhjälpanreparationer

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under året.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

## Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +11% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.

Efter avsättning till yttre fond med 1 300 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 1 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 33 625 kr.

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

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:

Lagning av asfaltsytor och ifyllnad av linjemarkering.  
Helmålning i samtliga trapphus.  
Samtliga ytterdörrar tillhörande 105 lägenheter.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 21 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	290	277	332	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 243	3 604	3 752	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	235	236	217	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	1 682	675	589	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 010	970	951	915	888
Totala intäkter, kr/kvm	1 014	1 041	969	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 305	6 133	6 029	5 776	5 630
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 875	785	825	786	477
Soliditet, %	9	30	24	21	19

### OBS Annan fördelningsgrund mot föregående år

#### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

#### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	6 972 821	0	-5 840 991	1 131 830
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 019 921</b>	<b>0</b>	<b>-5 840 991</b>	<b>1 178 930</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	836 720	784 886	5 840 991	7 462 597
Årets resultat, kr	784 886	-784 886	-5 874 847	-5 874 847
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 621 606</b>	<b>0</b>	<b>-33 856</b>	<b>1 587 750</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 641 527</b>	<b>0</b>	<b>-5 874 847</b>	<b>2 766 680</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 225 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 065 991 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	1 621 606
Årets resultat, kr	-5 874 847
Reservation till underhållsfond, kr	-1 225 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 065 991
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 587 750</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>1 587 750</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 305 292	6 132 927
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	340 513
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>6 305 292</b>	<b>6 473 440</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 462 729	-4 199 453
Övriga externa kostnader	Not 5	-473 079	-312 890
Personalkostnader	Not 6	-160 273	-128 905
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-611 328	-611 000
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-11 707 408</b>	<b>-5 252 248</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 402 116</b>	<b>1 221 192</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 828	2 866
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 559	-439 172
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-472 731</b>	<b>-436 306</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 874 847</b>	<b>784 886</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 874 847</b>	<b>784 886</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	28 222 767	28 834 095
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 222 767</u>	<u>28 834 095</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>28 223 267</b></u>	<u><b>28 834 595</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 672	68
Övriga fordringar	Not 10	1 934 625	2 141 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	139 066	129 152
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 079 363</u>	<u>2 270 597</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>1 000 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 079 363</b></u>	<u><b>3 270 597</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>30 302 630</b></u>	<u><b>32 105 192</b></u>



**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 100	47 100
Fond för yttre underhåll		1 131 830	6 972 821
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 178 930</u>	<u>7 019 921</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 462 597	836 720
Årets resultat		-5 874 847	784 886
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 587 749</u>	<u>1 621 606</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>2 766 679</b></u>	<u><b>8 641 527</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	18 666 136	19 079 136
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>18 666 136</u>	<u>19 079 136</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 725 500	3 338 000
Leverantörsskulder		154 971	55 817
Skatteskulder		19 266	14 486
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	171 225	176 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	798 853	800 064
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 869 815</u>	<u>4 384 529</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>27 535 951</b></u>	<u><b>23 463 665</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>30 302 630</b></u>	<u><b>32 105 192</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-5 402 116	1 221 192
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	611 328	611 000
	<u>-4 790 788</u>	<u>1 832 192</u>
Erhållen ränta	1 828	2 866
Erlagd ränta	-474 559	-439 172
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>-5 263 519</u>	<u>1 395 886</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 548	72 434
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	97 786	-219 532
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>-5 181 282</b></u>	<u><b>1 248 788</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 974 500	-920 307
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>3 974 500</b></u>	<u><b>-920 307</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 206 782</b>	<b>328 481</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	3 117 535	2 789 053
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 910 753</u>	<u>3 117 535</u>
	<b>-1 206 782</b>	<b>328 481</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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 57 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	5 742 756	5 575 392
Årsavgifter lokaler	63 060	0
Hysesintäkt lokaler	103 512	103 512
Hysesintäkt garage och bilplatser	145 260	138 052
Hysesintäkt övrigt	33 024	94 284
Konsumtionsavgift el	201 043	207 772
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 848	4 164
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 789	9 751
	<b>6 305 292</b>	<b>6 132 927</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	340 513
	<b>0</b>	<b>340 513</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-611 136	-1 060 185
El	-299 843	-306 411
Uppvärmning	-822 374	-842 690
Vatten	-338 359	-318 738
Renhållning	-110 679	-112 445
TV, bredband, iptelefoni	-48 700	-46 819
Serviceavtal	-59 780	-60 506
Förvaltningskostnader	-820 145	-829 812
Försäkringar	-104 328	-99 360
Fastighetsskatt	-174 535	-165 285
Periodiskt underhåll	-7 065 991	-327 750
Övriga driftskostnader	-6 859	-29 453
	<b>-10 462 729</b>	<b>-4 199 453</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll tak	-6 964 222	0
Underhåll övrigt	-101 769	-327 750
	<b>-7 065 991</b>	<b>-327 750</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 300
Övriga förvaltningskostnader	-309 807	-209 452
Konsulter	-101 867	-41 300
Förbrukningsinventarier	0	-3 434
Medlemsavgifter HSB	-48 387	-47 404
Stämma och styrelse	-1 518	0
	<b>-473 079</b>	<b>-312 890</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-118 600	-93 400
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-37 673	-29 755
Utbildning	0	-1 750
	<b>-160 273</b>	<b>-128 905</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-611 328	-611 000
	<b>-611 328</b>	<b>-611 000</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 41 319 905 41 319 905

Ingående anskaffningsvärde mark 180 095 180 095

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 41 500 000 41 500 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -12 665 905 -12 054 905

Årets avskrivningar byggnader -611 328 -611 000

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -13 277 233 -12 665 905****Utgående redovisat värde 28 222 767 28 834 095**

Redovisade värden byggnader 28 042 672 28 654 000

Redovisade värden mark 180 095 180 095

**Fastighetsbeteckning: Näktergalen 1**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1987	48 000 000	13 600 000	61 600 000	59 800 000
Lokaler		1 024 000	480 000	1 504 000	1 209 000
		<b>49 024 000</b>	<b>14 080 000</b>	<b>63 104 000</b>	<b>61 009 000</b>

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning 36 966 000 36 966 000

varav i eget förvar 0 0

**Summa ställda säkerheter 36 966 000 36 966 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500 500

**500 500****Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB 1 910 753 2 117 535

Skattekonto 23 872 23 842

**1 934 625 2 141 377****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

139 066 129 152

**139 066 129 152****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 000 000
			<b>0</b>	<b>1 000 000</b>

2022-12-31

2021-12-31

## Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,50%	2030-02-14	4 077 807	128 000
SBAB	1,86%	2032-02-12	2 837 500	200 000
SBAB	2,59%	2026-04-16	3 925 000	100 000
SBAB	2,59%	2023-07-12	550 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,62%	2031-06-18	1 206 329	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,83%	2023-06-21	6 647 500	50 000
Swedbank Hypotek AB	2,00%	2024-12-20	7 147 500	0
			<b>26 391 636</b>	<b>678 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**18 666 136**

Nästa års amortering av långfristig skuld

528 000

Lån som ska konverteras inom ett år

7 197 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**7 725 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,95%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 712 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

23 001 636

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

## Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond

171 225

176 162

**171 225****176 162**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	41 272	55 912
Förutbetalda årsavgifter och hyror	535 336	543 603
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 245	200 549
	<b>798 853</b>	<b>800 064</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Linda Lundgren

.....  
Jimmy Björk

.....  
Helena Piirainen

.....  
Rickard Bengtsson

.....  
Anneli Lindgren

.....  
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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Derner  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-26 kl. 19:39:33



**JIMMY BJÖRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 19:27:23



**RICKARD BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 20:48:40



**SIV PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 21:56:49



**ANNELI LINDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 20:43:32



**HELENA PIIRAINEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 19:30:22



**PETER DERNER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:41:51



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 16:50:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-27 kl. 09:42:48



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 16:52:12



# 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.