



# ÅRSREDOVISNING 2022

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 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 1965. Föreningens 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 bostadsrättshavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	155
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4356
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	100
40	garageplatser	400
49	p-platser	0
<b>Totalt 154 objekt</b>		<b>5011</b>

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
John Carl	Ledamot
Dmytro Veselko	Ledamot
Jenny Karlsson	Ledamot
Stefan Björkenstam	Ledamot, utsedd av HSB NVG

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

Firmatecknare har varit: Eddy Saad, John Carl, Jenny Karlsson, Dmytro Veselko, två i förening.

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

Valberedning har varit: Dmytro Veselko (sammankallande) och Thorulf Lundqvist.

Vicevärd har varit: Eddy Saad.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Montering av vägbom på gångväg mellan hus D och parkering.

Målning av källarplan vägg och tak hus A & B.

Dörrbyten i källarplan hus A & B.

Målning av trapphus vägg och tak hus A & B.

Byte av 4 cirkulationspumpar, samtliga undercentraler.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2022.

### Ekonomi:

En höjning med 12,65 % på årsavgiften gjordes senast 2023-01-01.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget 2023.

Efter en avsättning till yttre fond med 1 097 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fond med 1 200 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring på 52 644 kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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.
1986	Fönsterbyte.

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

Årtal	Ändamål
2023	Målning av källarplan i hus C och D. Dörrbyten i källarplan. Målning av trapphus. Kostnad ca 1 300 000 kr.
2024	Byte porttelefon och kodlås.
2025	Installation av elladdningsstationer för elbilar.
2026	Takbyte.
2027	Omfogning av tegelfogar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	290	302	-55	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 067	1 160	1 252	1 424	1 517
Räntekänslighet, %	1	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	239	233	214	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	680	562	1 853	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	820	807	796	764	720
Totala intäkter, kr/kvm	859	843	830	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 959	3 885	3 826	3 706	3 510
Resultat efter finansiella poster, tkr	-78	447	-5 893	464	660
Soliditet, %	12	12	5	47	45

### 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	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	1 580 808	0	10 756	1 591 564
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 916 708</b>	<b>0</b>	<b>10 756</b>	<b>1 927 464</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 553 431	447 313	-10 756	-1 116 874
Årets resultat, kr	447 313	-447 313	-77 662	-77 662
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 106 118</b>	<b>0</b>	<b>-88 418</b>	<b>-1 194 536</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>810 590</b>	<b>0</b>	<b>-77 662</b>	<b>732 928</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 979 000 kr samt ianspråktagande skett med 968 244 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	-1 106 118
Årets resultat, kr	-77 662
Reservation till underhållsfond, kr	-979 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	968 244
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 194 536</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>-1 194 536</b>

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

### Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: -88 418.

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 958 927	3 884 981
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 958 927</b>	<b>3 884 981</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 134 833	-2 591 233
Övriga externa kostnader	Not 4	-214 504	-195 329
Personalkostnader	Not 5	-107 584	-99 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-445 167	-433 000
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 902 087</b>	<b>-3 319 115</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>56 840</b>	<b>565 866</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		616	407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 118	-118 960
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-134 502</b>	<b>-118 553</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-77 662</b>	<b>447 313</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-77 662</b>	<b>447 313</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	4 915 811	5 360 978
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 915 811</u>	<u>5 360 978</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>		<b><u>4 916 311</u></b>	<b><u>5 361 478</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 291	2 425
Övriga fordringar	Not 9	1 246 891	1 289 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	92 181	81 540
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 347 363</u>	<u>1 373 807</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 347 363</u></b>	<b><u>1 373 807</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>6 263 675</u></b>	<b><u>6 735 285</u></b>



**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		335 900	335 900
Fond för yttre underhåll		1 591 564	1 580 808
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 927 464</u>	<u>1 916 708</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 116 874	-1 553 431
Årets resultat		-77 662	447 313
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 194 536</u>	<u>-1 106 118</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>732 928</b></u>	<u><b>810 590</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	3 204 553	3 385 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 204 553</u>	<u>3 385 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 716 600	1 962 753
Leverantörsskulder		51 651	0
Skatteskulder		2 471	392
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	14 436	9 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	541 036	567 116
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 326 194</u>	<u>2 539 695</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>5 530 747</b></u>	<u><b>5 924 695</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>6 263 675</b></u>	<u><b>6 735 285</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	56 840	565 866
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	445 167	433 000
	<u>502 007</u>	<u>998 866</u>
Erhållen ränta	616	407
Erlagd ränta	-135 118	-118 960
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>367 505</u>	<u>880 313</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 012	-1 368
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	32 652	88 222
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>388 145</b>	<b>967 167</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-426 600	-426 600
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-426 600</b>	<b>-426 600</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-38 455</b>	<b>540 567</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 277 597	737 030
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 239 141</u>	<u>1 277 597</u>
	<b>-38 455</b>	<b>540 567</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.

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.

#### Beskattnings

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	3 839 446 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 546 132	3 493 908
Årsavgifter lokaler	105 720	104 160
Hysesintäkt lokaler	103 236	101 208
Hysesintäkt garage och bilplatser	194 155	189 670
Hysesrabatter	0	-12 726
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	397
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 684	8 364
	<b>3 958 927</b>	<b>3 884 981</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-178 906	-167 490
El	-193 003	-140 638
Uppvärmning	-623 129	-663 275
Vatten	-284 157	-270 017
Renhållning	-77 630	-67 404
TV, bredband, iptelefoni	-35 252	-34 464
Serviceavtal	-13 763	-16 948
Förvaltningskostnader	-550 719	-514 453
Försäkringar	-69 873	-66 546
Fastighetsskatt	-102 450	-100 960
Periodiskt underhåll	-968 244	-510 273
Övriga driftskostnader	-37 707	-38 766
	<b>-3 134 833</b>	<b>-2 591 233</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-968 244	-510 273
	<b>-968 244</b>	<b>-510 273</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 875	-10 200
Övriga förvaltningskostnader	-169 457	-152 716
Föreningsverksamhet	-1 357	-1 760
Konsulter	0	-1 113
Medlemsavgifter HSB	-30 171	-29 540
Stämma och styrelse	-644	0
	<b>-214 504</b>	<b>-195 329</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-53 500	-47 500
Vicevärdsarvode	-25 008	-25 008
Övriga personalkostnader	0	-152
Revisionsarvode	-4 000	-4 500
Sociala avgifter	-25 076	-22 393
	<b>-107 584</b>	<b>-99 553</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-445 167	-433 000
	<b>-445 167</b>	<b>-433 000</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 7 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 -9 124 022 -8 691 022

Årets avskrivningar byggnader -445 167 -433 000

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -9 569 189 -9 124 022****Utgående redovisat värde 4 915 811 5 360 978**

Redovisade värden byggnader 4 691 833 5 137 000

Redovisade värden mark 223 978 223 978

**Fastighetsbeteckning:** Sköterskan 7 och 8.

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1975	33 000 000	10 200 000	43 200 000	42 800 000
Lokaler	1975	687 000	444 000	1 131 000	1 342 000
		<b>33 687 000</b>	<b>10 644 000</b>	<b>44 331 000</b>	<b>44 142 000</b>

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning 13 305 000 13 305 000

varav i eget förvar 0 0

**Summa ställda säkerheter 13 305 000 13 305 000****Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500 500

**500 500****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB 1 239 141 1 277 597

Skattekonto 7 750 12 245

**1 246 891 1 289 842****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

92 181 81 540

**92 181 81 540**

2022-12-31

2021-12-31

**Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2,60%	2026-05-15	1 590 000	160 000
SBAB	2,16%	2023-08-09	1 380 000	90 000
SBAB	4,38%	2025-04-16	1 162 500	120 000
SEB Bolån AB	5,18%	2027-06-28	373 653	16 600
Stadshypotek AB	1,16%	2024-10-30	415 000	40 000
			<b>4 921 153</b>	<b>426 600</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>3 204 553</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				336 600
Lån som ska konverteras inom ett år				1 380 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>1 716 600</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,97%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 706 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 788 153
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	560	328
Personalens källskatt	625	625
Arbetsgivaravgifter	655	655
Medlemmarnas inre fond	530	2 849
Övriga kortfristiga skulder	12 066	4 977
	<b>14 436</b>	<b>9 434</b>

**Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	13 458	11 963
Förutbetalda årsavgifter och hyror	349 254	329 667
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 324	225 486
	<b>541 036</b>	<b>567 116</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Eddy Saad

.....  
John Carl

.....  
Jenny Karlsson

.....  
Dmytro Veselko

.....  
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 Brf Sköterskan i Trollhättan, org.nr. 763000-1399

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sköterskan i Trollhättan för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

### 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 Brf Sköterskan i Trollhättan för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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, medelsförvaltningen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelser 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-28 kl. 19:24:39



**STEFAN BJÖRKENSTAM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 18:06:11



**DMYTRO VESELKO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 19:27:54



**JENNY KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 19:26:10



**JOHN CARL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 09:46:05



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 21:25:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Sköterskan i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 21:25:23



# 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.

## 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.