



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Sköterskan i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sköterskan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1399 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

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

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eddy Saad	Ordförande
Stefan Björkenstam	Ledamot
Selman Krasniqi	Ledamot
Jean Marie Vian Nyatanyi	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jean Marie Vian Nyatanyi.

Firman tecknas två i förening av Eddy Saad, Selman Krasniqi och Jean Marie Vian Nyatanyi.

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

Valberedning har varit: Två stycken styrelseledamöter, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

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

2024 Installation av nytt passersystem för samtliga hus och även nytt bokningssystem för tvätt och torkrum.

2024 Takbyte hus B 129-131, Reparation/byte efter skada på grund av storm. Takbytet var planerat i underhållsplanen till år 2027.

2024 Styrelse rum och hyreslokaler lokalerna 507, 509 på källareplan hus C 117-119. Reparationer/Byte golvskador efter översvämning.

2024 Långsida sydväst på hus C 117-119, dränerat efter vatten skador på lokalerna 507, 509.

2024 Långsida västsida på hus D 121-123 dränerat efter vattenskadorna på källareplan: Mangelrum.

Föreningen har tagit lån om 1,500,000 kr för att täcka takbyte, och andra skador som har förekommit under 2024.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2004	Stambyte.
2019	Fönsterbyte.
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.
2023	Dörrbyten i källarplan hus C och D. Målning av trapphus vägg och tak hus C och D.
2023	Renoverat övernattningsrum och samlingslokal
2024	Nytt passagesystem
2024	Takbyte hus B

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

Årtal	Åtgärd
2025	Tak byte hus A
2026	Installation av elladdningsstationer för elbilar.
2028	Tak byte hus C och D

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 11 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	301	329	290	302	-55
Skuldsättning, kr/kvm	1 098	1 108	1 067	1 160	1 252
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 136	1 246	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	279	241	239	233	214
Årsavgifter, kr/kvm	951	923	820	807	796
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	993	893	859	843	830
Nettoomsättning, tkr	4 568	4 470	3 959	3 885	3 826
Resultat efter finansiella poster, tkr	404	-977	-78	447	-5 893
Soliditet, %	3	-4	12	12	5

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 stämans 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	499 092	0	434 920	934 012
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>834 992</b>	<b>0</b>	<b>434 920</b>	<b>1 269 912</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-102 064	-976 519	-434 920	-1 513 503
Årets resultat, kr	-976 519	976 519	404 255	404 255
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 078 583</b>	<b>0</b>	<b>-30 665</b>	<b>-1 109 248</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-243 591</b>	<b>0</b>	<b>404 255</b>	<b>160 664</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 986 000 kr samt ianspråktagande skett med 551 080 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	-1 078 583
Årets resultat, kr	404 255
Reservation till underhållsfond, kr	-986 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	551 080
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 109 248</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>-1 109 248</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	4 567 734	4 461 281
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 717	14 317
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>4 579 451</strong>	<strong>4 475 598</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-3 353 832	-4 572 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 086	-154 086
Personalkostnader	Not 6	-80 061	-103 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-433 000	-433 000
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-3 966 980</strong>	<strong>-5 263 044</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>612 472</strong>	<strong>-787 446</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 769	1 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 985	-190 932
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-208 216</strong>	<strong>-189 073</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>404 255</strong>	<strong>-976 519</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>404 255</strong>	<strong>-976 519</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>404 255</strong>	<strong>-976 519</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	4 049 811	4 482 811
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	95 250	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>4 145 061</b>	<b>4 482 811</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

4 145 561

4 483 311

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 808	846
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 536 718	1 351 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	111 102	111 570
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 652 628</b>	<b>1 464 108</b>

### Summa Omsättningstillgångar

1 652 628

1 464 108

### Summa Tillgångar

5 798 190

5 947 420

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	335 900	335 900
Fond för yttre underhåll	934 012	499 092
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 269 912</b>	<b>834 992</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 513 503	-102 064
Årets resultat	404 255	-976 519
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 109 248</b>	<b>-1 078 583</b>

### Summa Eget kapital

160 664

-243 591

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 476 353	3 527 453
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>3 476 353</b>	<b>3 527 453</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 586 100	2 023 600
Leverantörsskulder		35 104	95 462
Skatteskulder		9 131	6 671
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 160	19 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	528 677	518 812
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>2 161 172</b>	<b>2 663 558</b>

### Summa Skulder

5 637 525

6 191 011

### Summa Eget kapital och skulder

5 798 190

5 947 420

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--	--------------------------	--------------------------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	612 472	-787 446
-----------------	---------	----------

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar	433 000	433 000
---------------	---------	---------

Övriga justeringar	-95 250	0
--------------------	---------	---

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>337 750</b>	<b>433 000</b>
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	1 769	1 859
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-214 297	-190 932
--------------	----------	----------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

	<b>737 693</b>	<b>-543 519</b>
--	----------------	-----------------

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 912	-18 260
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-60 573	30 364
---	---------	--------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-65 486</b>	<b>12 104</b>
--	----------------	---------------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

	<b>672 208</b>	<b>-531 415</b>
--	----------------	-----------------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-488 600	629 900
--	----------	---------

<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-488 600</b>	<b>629 900</b>
--	-----------------	----------------

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>183 608</b>	<b>98 485</b>
-------------------------	----------------	---------------

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 337 627</b>	<b>1 239 141</b>
---------------------------------------	------------------	------------------

<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 521 234</b>	<b>1 337 627</b>
-------------------------------------	------------------	------------------

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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.

**Redovisningsvaluta**

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).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 839 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 114 656	3 994 740
	Årsavgifter lokaler	122 676	119 100
	Hyror lokaler	119 796	124 837
	Hyror garage och parkeringsplatser	249 320	227 255
	Övriga primära intäkter	5 615	11 788
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 612 063</b>	<b>4 477 720</b>
	Hysesbortfall	-44 329	-8 533
	<i>Summa</i>	<b>-44 329</b>	<b>-8 533</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 567 734</b>	<b>4 469 187</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring försäkring m.m.	11 717	14 317
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>11 717</b>	<b>14 317</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-645 955	-587 168
	Snö och halk-bekämpning	-44 871	-33 582
	Reparationer	-327 356	-81 112
	Planerat underhåll	-551 080	-2 189 472
	EI	-196 889	-229 725
	Uppvärmning	-714 385	-706 870
	Vatten	-375 240	-270 402
	Sophämtning	-67 842	-76 673
	Fastighetsförsäkring	-81 123	-75 463
	Kabel-TV och bredband	-56 866	-39 054
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-109 110	-106 650
	Förvaltningsavtalskostnader	-183 116	-176 492
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 353 832</b>	<b>-4 572 662</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-5 735	-3 910
	Extern revision	-23 616	-14 700
	Konsultkostnader	-14 000	-52 328
	Medlemsavgifter	-32 866	-31 410
	Föreningsverksamhet	-525	-1 219
	Övriga förvaltningskostnader	-23 344	-50 519
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-100 086</b>	<b>-154 086</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 500	-48 600
	Övriga arvoden	-10 420	-30 000
	Sociala avgifter	-19 141	-24 696
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-80 061</b>	<b>-103 296</b>
	Föreningen har inga heltidsanställda.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-433 000	-433 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-433 000</b>	<b>-433 000</b>

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 261 022	14 261 022
	Ingående anskaffningsvärde mark	223 978	223 978
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 485 000</b>	<b>14 485 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 002 189	-9 569 189
	Årets avskrivningar	-433 000	-433 000
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 435 189</b>	<b>-10 002 189</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 049 811</b>	<b>4 482 811</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	687 000	687 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 200 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	444 000	444 000
	<b>Summa</b>	<b>44 331 000</b>	<b>44 331 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 305 000	13 305 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>13 305 000</b>	<b>13 305 000</b>
Not 9	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Pågående arbete takbyte m.m.	95 250	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>95 250</b>	<b>0</b>
Not 10	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Medlemsandel HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 521 234	1 337 627
	Skattekonto	15 484	14 066
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 536 718</b>	<b>1 351 693</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 102	111 570
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>111 102</b>	<b>111 570</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,21%	2025-10-30	335 000	40 000
Stadshypotek AB	4,18%	2028-03-30	412 500	50 000
Stadshypotek AB	4,09%	2031-06-01	582 000	12 000
SBAB	4,38%	2025-04-16	922 500	120 000
SBAB	4,13%	2027-07-14	1 200 000	90 000
SBAB	2,6%	2026-05-15	1 270 000	160 000
SEB Bolån AB	5,18%	2027-06-28	340 453	16 600
			<b>5 062 453</b>	<b>488 600</b>

Långfristig del	3 476 353
Nästa års amortering av långfristig skuld	328 600
Lån som ska konverteras inom ett år	1 257 500
Kortfristig del	1 586 100
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	488 600
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 954 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	522 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,80%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	1 630	1 338
Källskatt	0	17 145
Inre fond	530	530
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>2 160</b>	<b>19 013</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	344 053	330 076
Upplupna räntekostnader	18 155	22 467
Övriga upplupna kostnader	166 469	166 269
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>528 677</b>	<b>518 812</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# 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 2024.

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 2024 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.

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 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 2024 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.

### 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-08 kl. 18:41:16



**STEFAN BJÖRKENSTAM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:08:17



**JEAN MARIE VIAN NYATANYI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:35:42



**SELMAN KRASNIQI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 12:25:50



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 16:36:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-09 kl. 16:37:04



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.