



Årsredovisning 2025

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 2025

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	155
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 356
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	100
49	p-platser	0
40	Garageplatser	400

Totalt 154 objekt5 011

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 Vianney Nyatanyi	Ledamot
Dmytro Veselko	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Björkenstam.

Firman tecknas två i förening av Eddy Saad, Selman Krasniqi och Jean Marie Vianney 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 2025-06-03. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2026-01-01 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.

2025 Takbyte färdigställt

2025 Påbörjat ombyggnad till pizzeria

2025 Påbörjat renovering av entrétak

2025 Dränering gjord.

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
2025	Takbyte hus A

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

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

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	361	301	329	290	302
Skuldsättning, kr/kvm	1 168	1 098	1 108	1 067	1 160
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 314	1 136	1 246	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	275	279	241	239	233
Årsavgifter, kr/kvm	989	951	923	820	807
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	942	993	893	859	843
Nettoomsättning, tkr	4 715	4 568	4 470	3 959	3 885
Resultat efter finansiella poster, tkr	503	404	-977	-78	447
Soliditet, %	16	3	-4	12	12

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	335 900	0	0	335 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	934 012	0	540 220	1 474 232
S:a bundet eget kapital, kr	1 269 912	0	540 220	1 810 132
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 513 503	404 255	-540 220	-1 649 468
Årets resultat, kr	404 255	-404 255	502 836	502 836
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 109 248	0	-37 384	-1 146 632
S:a eget kapital, kr	160 664	0	502 836	663 500

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 890 000 kr samt ianspråktagande skett med 349 780 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	-1 109 248
Årets resultat, kr	502 836
Reservation till underhållsfond, kr	-890 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	349 780
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 146 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 146 632

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 715 535	4 567 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 498	11 717
Summa Rörelseintäkter		4 721 033	4 579 451
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 727 057	-3 353 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 783	-100 086
Personalkostnader	Not 6	-109 407	-80 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-107 339	-433 000
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-4 010 587	-3 966 980
Rörelseresultat		710 447	612 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 410	1 769
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 020	-209 985
Summa Finansiella poster		-207 610	-208 216
Resultat efter finansiella poster		502 836	404 255
Resultat före skatt		502 836	404 255
Årets resultat		502 836	404 255



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 217 588	4 049 811
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	323 575	95 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 541 163	4 145 061
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		5 541 663	4 145 561
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 552	4 808
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 544 441	1 536 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	120 746	111 102
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 675 739	1 652 628
Summa Omsättningstillgångar		1 675 739	1 652 628
Summa Tillgångar		7 217 402	5 798 190



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	335 900	335 900
Fond för yttre underhåll	1 474 232	934 012
Summa Bundet eget kapital	1 810 132	1 269 912

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 649 468	-1 513 503
Årets resultat	502 836	404 255
Summa Ansamlad förlust	-1 146 631	-1 109 248

Summa Eget kapital

663 501 160 664

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 452 753	3 476 353
Summa Långfristiga skulder		2 452 753	3 476 353

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 401 600	1 586 100
Leverantörsskulder		123 180	35 104
Skatteskulder		16 409	9 131
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	393	2 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	559 566	528 677
Summa Kortfristiga skulder		4 101 148	2 161 172

Summa Skulder

6 553 901 5 637 525

Summa Eget kapital och skulder

7 217 402 5 798 190

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	710 447	612 472
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	107 339	433 000
---------------	---------	---------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	107 339	433 000
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	2 410	1 769
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-215 594	-214 297
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	604 601	832 943
---	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 951	-4 912
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	130 050	-60 573
---	---------	---------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	116 100	-65 486
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	720 701	767 458
---	----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 503 441	-95 250
---	------------	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 503 441	-95 250
---	-------------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	791 900	-488 600
--	---------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	791 900	-488 600
--	----------------	-----------------

Årets kassaflöde	9 160	183 608
-------------------------	--------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 521 234	1 337 627
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 530 394	1 521 234
-------------------------------------	------------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergång till regelverket K3 har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 279 212	4 114 656
	Årsavgifter lokaler	127 584	122 676
	Hyror lokaler	119 796	119 796
	Hyror garage och parkeringsplatser	248 613	249 320
	Övriga primära intäkter	-141	5 615
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 775 064	4 612 063
	Hyresbortfall	-59 529	-44 329
	<i>Summa</i>	-59 529	-44 329
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 715 535	4 567 734
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 498	11 717
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 498	11 717
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-873 740	-829 071
	Snö och halk-bekämpning	-15 998	-44 871
	Reparationer	-758 705	-327 356
	Planerat underhåll	-349 780	-551 080
	El	-184 632	-196 889
	Uppvärmning	-779 270	-714 385
	Vatten	-415 189	-375 240
	Sophämtning	-81 518	-67 842
	Fastighetsförsäkring	-93 697	-81 123
	Kabel-TV och bredband	-55 520	-56 866
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-119 008	-109 110
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 727 057	-3 353 832

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-2 201	-5 735
	Extern revision	-16 959	-23 616
	Konsultkostnader	0	-14 000
	Medlemsavgifter	-33 733	-32 866
	Föreningsverksamhet	0	-525
	Övriga förvaltningskostnader	-13 891	-23 344
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 783	-100 086
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-53 250	-50 500
	Övriga arvoden	-30 000	-10 420
	Sociala avgifter	-26 157	-19 141
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-109 407	-80 061
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-107 339	-433 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-107 339	-433 000

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 261 022	14 261 022
	Ingående anskaffningsvärde mark	223 978	223 978
	Årets investeringar	1 813 296	0
	Omfört till reparation	-538 180	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 760 116	14 485 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 435 189	-10 002 189
	Årets avskrivningar	-107 339	-433 000
	Ingående uppskrivningar	0	0
	Årets nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 542 528	-10 435 189
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 217 588	4 049 811
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 117 000	687 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	444 000	444 000
	<i>Summa</i>	43 361 000	44 331 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 305 000	13 305 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 305 000	13 305 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	95 250	0
	Årets investeringar	228 325	95 250
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	323 575	95 250
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 530 394	1 521 234
Övriga fordringar	14 047	15 484
Summa Övriga fordringar	1 544 441	1 536 718

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 746	111 102
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 746	111 102

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,13%	2027-07-14	1 110 000	90 000
SBAB	3,94%	2026-04-16	802 500	120 000
SBAB	2,60%	2026-05-15	1 110 000	160 000
Stadshypotek AB	3,29%	2026-01-30	1 280 500	26 000
Stadshypotek AB	3,15%	2028-10-30	295 000	40 000
Stadshypotek AB	4,09%	2031-06-01	570 000	12 000
Stadshypotek AB	4,18%	2028-03-30	362 500	50 000
SEB Bolån AB	5,18%	2027-06-28	323 853	16 600
			5 854 353	514 600

Långfristig del	2 452 753
Nästa års amortering av långfristig skuld	208 600
Lån som ska konverteras inom ett år	3 193 000
Kortfristig del	3 401 600
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	514 600
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 058 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	510 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,64%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	233	1 630
Inre fond	160	530
Summa Övriga skulder	393	2 160

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	367 590	344 053
	Upplupna räntekostnader	12 581	18 155
	Övriga upplupna kostnader	179 395	166 469
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	559 566	528 677

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.
Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-14.

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 2025-01-01--2025-12-31.

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 2025 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Sköterskan i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575288052**

Eddy Saad

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:23:33



Stefan Björkenstam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:26:33



Dmytro Veselko

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:25:54



Jean Marie Vianney Nyatanyi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:28:22



Selman Krasniqi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 21:45:26



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:31:32



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Sköterskan i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575404307**

Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:31:16



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.