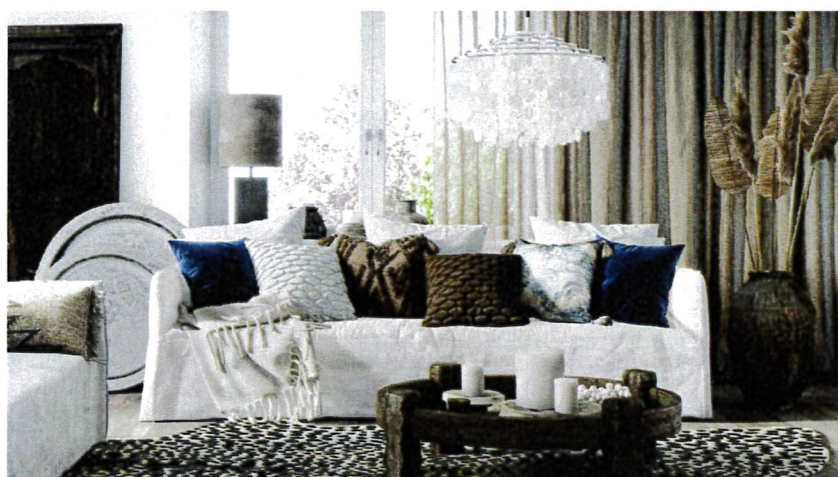




ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Näktergalen i Trollhättan

Org nr 763000-1506

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Näktergalen i Trollhättan

Org nr 763000-1506

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 och godkänd 2018.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2014. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2020 men kommer utföras under 2021 på grund av coronapandemin.
Rensning av imkanaler gjordes senast år 2014 i samband med OVK.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar via Söderberg & Partner. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. *Dock måste var och en teckna egen hemförsäkring.*

Föreningens fastighet Näktergalen 1 är belägen på adresserna Skrällebergsvägen 14 - 20 och Idrottsvägen 19 - 21 i Trollhättan.

På fastigheten finns 6 bostadshus i 3 våningar med 18 trappuppgångar.

Huset färdigställdes år 1948. Fastigheten ROT-renoverades 1987. Utbyggnad och inglasning av balkongerna skedde 2005.

Den totala bostadsytan uppgår till 5 746 kvm.

Föreningens 105 bostäder fördelar sig enligt följande:

18 st 1 rum och kök, 66 st 2 rum och kök samt 21 st 3 rum och kök.

I föreningen finns även 20 st lokaler om 573 kvm, 16 st garage och 41 st bilplatser.

W

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Asfaltering av infart, byte av garageportar samt byte av lås till källare och vindar.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 973 184 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året och föreningens underhållsplan har uppdaterats.

De närmaste åren planerar styrelsen för åtgärder enligt underhållsplanen:
Takbyte samt byte av ytterbelysning och belysning i trapphus.

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Övriga händelser

Föreningen har under året även genomfört en takbesiktning. Installation av diskmaskin i samlingslokalen har skett. Aggregat för köldmedia har tömts och stängts av.

Byte av portkoder. Större översyn av trädgården har utförts i syfte att förnya.

Föreningens elavtal hos Bixia har förnyats med 5 år.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 4 % fr o m januari 2020 och den genomsnittliga avgiften är 951 kronor per kvm. Styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 2 % fr o m januari 2021.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 337 443 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Lånet hos SBAB har bundits på 10 år till en ränta om 1,5%. Ett av föreningens lån skall omsättas i juni.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021.

Efter en avsättning till yttre fond med 1 079 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 459 000 kr, uppgår budgeterat resultat efter fondavsättning till -44 650 kr.

Avsättningen till inre fond är slopad fr o m 2019.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering underhållsplan
- Servicehuset Väst avseende fastighetsskötsel, lokalsvård och jourservice
- Bixia avseende el
- Com Hem avseende kabel-tv och internet.
- Home Solutions avseende elavläsning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 132 (föregående år 128) medlemmar varav 131 innehar bostadsrätt. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst. Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 25 juni 2020 med 26 röstberättigade medlemmar närvarande.

Styrelsen samt suppleanter

Niklas Gustafsson	ordförande
Anne-Lie Lindgren	ledamot
Helena Piirainen	ledamot
Siv Persson	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Helena Piirainen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Niklas Gustafsson, Helena Piirainen, Anne-Lie Lindgren samt Siv Persson två i förening.

Vicevärd

Vakant

Revisor

Revisor har varit Peter Derner med Barbro Derner som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Niklas Gustafsson med Anne-Lie Lindgren som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Anne-Lie Lindgren.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Helena Piirainen.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Niklas Gustafsson.

W

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	6 029	5 776	5 630	5 620	5 643
Resultat efter finansiella poster tkr	825	786	477	455	708
Låneskuld kr/kvm	4 061	4 303	4 525	4 727	4 921
Soliditet %	24%	21%	19%	17%	15%
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	951	915	888	888	888
Fond för yttre underhåll tkr	6 194	4 743	4 235	4 039	3 515
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	188	149	149	143	140

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 100	0	4 743 222	1 455 252	786 296
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			1 000 000	-213 704	-786 296
Reservering till yttre fond			1 079 000	-1 079 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-628 651	628 651	
Årets resultat					824 770
Belopp vid årets slut	47 100	0	6 193 571	791 199	824 770

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 241 548
Extra avsättning till underhållsfond enligt beslut	-1 000 000
Årets resultat före fondförändring	824 770
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 079 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	628 651
Summa	1 615 969

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	6 193 571
--	-----------

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 615 969
----------------------------	-----------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	824 770
----------------	---------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-1 079 000
Disposition underhållsfond	628 651
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	-450 349

Resultat efter fondförändring	374 421
--------------------------------------	----------------

U



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1506

HSB brf Näktergalen i Trollhättan

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	6 029 242	5 775 832
Summa intäkter		6 029 242	5 775 832
Driftskostnader	Not 2	-3 328 095	-3 283 178
Underhållskostnader	Not 3	-628 651	-347 362
Personalkostnader	Not 4	-130 909	-193 317
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-611 000	-611 000
Summa rörelsekostnader		-4 698 655	-4 434 857
Rörelseresultat		1 330 587	1 340 975
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 599	2 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-508 416	-556 748
Summa finansiella poster		-505 817	-554 679
Årets resultat		824 770	786 296

H



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1506

HSB brf Näktergalen i Trollhättan

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	29 445 095	30 056 095
	<u>29 445 095</u>	<u>30 056 095</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

29 445 595 30 056 595

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	27 578	1 319
--------	--------	-------

Övriga fordringar

Not 11	1 799 895	1 359 209
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>187 076</u>	<u>123 485</u>
	2 014 549	1 484 013

Kortfristiga placeringar

Not 12	1 000 000	1 500 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

3 014 549 2 984 013

Summa tillgångar

32 460 144 33 040 608

lu



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1506

HSB brf Näktergalen i Trollhättan

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

47 100

47 100

6 193 571

4 743 222

6 240 671

4 790 322

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

791 199

1 455 252

824 770

786 296

1 615 970

2 241 548

Summa eget kapital

7 856 641

7 031 870

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

21 110 806

23 337 446

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

2 226 637

1 385 320

Leverantörsskulder

258 677

121 628

Skatteskulder

12 590

7 130

Övriga skulder

Not 16

185 920

187 484

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

808 874

969 729

3 492 698

2 671 291

Summa skulder

24 603 504

26 008 737

Summa Eget kapital och skulder

32 460 144

33 040 608

mu



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1506

HSB brf Näktergalen i Trollhättan

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för inglasning av balkonger har bedömts vara 20 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

ML



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1506

HSB brf Näktergalen i Trollhättan

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 466 060	5 255 940
Hyrer	350 112	327 488
Bortfall hyror	-14 964	0
Elintäkter	191 681	189 924
Övriga intäkter	36 353	2 480
	6 029 242	5 775 832
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	920 912	882 433
Tv/datakostnader	46 803	46 786
Reparationer	344 533	229 449
El	283 045	335 514
Uppvärmning	780 928	855 973
Vatten	282 809	292 745
Sophämtning	102 088	112 269
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	162 135	156 675
Medlemsavgifter	45 811	44 414
Försäkringar	97 412	92 345
Förvaltningsarvoden	193 800	189 360
Övriga driftskostnader	66 556	34 892
Övriga kostnader	1 262	10 323
	3 328 095	3 283 178
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	628 651	347 362
	628 651	347 362
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	96 400	104 500
Vicevärdsarvode	0	38 330
Revisorsarvode	4 000	4 000
Sociala kostnader	30 509	46 487
	130 909	193 317
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	440 000	440 000
Ombyggnader	171 000	171 000
	611 000	611 000
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	702	569
Övriga ränteintäkter	1 897	1 500
	2 599	2 069
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	508 416	556 748
	508 416	556 748

pl



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1506

HSB brf Näktergalen i Trollhättan

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2079
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1987

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	35 319 905	-9 049 905	-440 000	1988 - 2079	25 830 000
Mark	180 095				180 095
Inglasning balkonger	6 000 000	-2 394 000	-171 000	2006 - 2040	3 435 000
	41 500 000	-11 443 905	-611 000		29 445 095

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	41 319 905	41 319 905
Anskaffningsvärde mark	180 095	180 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 500 000	41 500 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 443 905	-10 832 905
Årets avskrivningar	-611 000	-611 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 054 905	-11 443 905

Bokfört värde

29 445 095 30 056 095

Taxeringsvärde för Näktergalen 1

Byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
Byggnad - lokaler	763 000	763 000
	44 763 000	44 763 000

Mark - bostäder	15 800 000	15 800 000
Mark - lokaler	446 000	446 000
	16 246 000	16 246 000

Taxeringsvärde totalt 61 009 000 61 009 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	39 966 000	39 966 000
----------------------	------------	------------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	-----	-----

Not 10 Kundfordringar

Hyses och avgiftsfordringar	60	1 319
Övriga kundfordringar	27 518	0
	27 578	1 319

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 789 053	1 248 504
Skattekonto	10 842	5 842
Övriga fordringar	0	104 863
	1 799 895	1 359 209

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2020-10-01	2021-04-01	3 mån	0,20%	1 000 000
					1 000 000

[Signature]



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1506

HSB brf Näktergalen i Trollhättan

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 100	0	4 743 222	1 455 252	786 296
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 000 000	-213 704	-786 296
Reservering till yttre fond			1 079 000	-1 079 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-628 651	628 651	
Årets resultat					824 770
Belopp vid årets slut	47 100	0	6 193 571	791 199	824 770

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1514411329	1,50%	2030-02-14	4 333 807	128 000
Swedbank	852961945	4,25%	2021-06-24	1 958 636	1 235 723
Swedbank	2751509239	1,93%	2022-01-25	3 150 000	90 000
Swedbank	2850415684	1,83%	2023-06-21	6 747 500	50 000
Swedbank	2850415718	2,00%	2024-12-20	7 147 500	0
				23 337 443	1 503 723

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

21 110 806

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

15 818 828

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	268 001	1 385 320
Lån som förfaller inom 12 mån *	1 958 636	0
	2 226 637	1 385 320

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Inre fond	185 920	187 484
	185 920	187 484

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	56 699	57 488
Förutbetalda hyror och avgifter	548 359	490 889
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	203 816	421 352
	808 874	969 729

Trollhättan 5/4 2021

Niklas Gustafsson

Anne-Lie Lindgren

Helena Piirainen

Siv Persson

Vår revisionsberättelse har 4/4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Peter Derner
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Näktergalen i Trollhättan, org.nr. 763000-1506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Näktergalen i Trollhättan för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Näktergalen i Trollhättan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan den 27/4 2021

Magnus Emilsson 29/4 2021
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Derher
Av föreningen vald revisor