







Årsredovisning 2025

HSB Brf Näktergalen i Trollhättan

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Näktergalen i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1506 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Näktergalen 1	1947-07-14	1948 värdeår 1987
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkring Älvsborg genom Söderber & Partner. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
1	lokaler (hyresrätt)	110
20	förråd	397
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 746
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	96
17	garageplatser	170
41	p-platser	0
Totalt 185 objekt		**6 519**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 66 st 2 rok, 21 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Siv Persson	Ledamot, HSB NG
Siv Martinsson	Ledamot
Jimmy Björk	Ordförande
Victoria Berg	Ledamot
Linda Lundgren	Ledamot
Evelina Jason	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Siv Martinsson och Evelina Jason.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Siv Martinsson, Jimmy Björk, Linda Lundgren och Evelina Jason.

Revisorer har varit: Rickard Bengtsson och Ann-Louise Jansson (suppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jenny Löfgren (ordförande) och Ann-Louise Jansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Ekonomi
Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.
En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2026.
Efter avsättning till yttre fond med 585 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 430 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 700 000 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1987	Rotrenovering
2005	Utbyggnad och inglasning balkonger
2020	Byte till iLOQ-lås i samtliga dörrar
2022	Takbyten på samtliga hus
2022-2023	Installation av nödljus- och utrymningsskyltar i källare & vindsgångar
2025	Byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter
2025	Montering av postboxar i trapphus

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

Årtal	Åtgärd
2026	Helmålning i samtliga trapphus
2026	Inköp av hjärtstartare
2026	Ventilationsrengöring samt OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
2026	Radonmätning
2026-2027	Installation av torktumlare i samtliga tvättstugor
2026-2028	Lagning av asfaltsytor och ifyllnad av linjemarkering
2026-2030	Installation av elbilsladdare

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	346	395	306	290	277
Skuldsättning, kr/kvm	4 012	4 134	4 082	4 243	3 604
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 097	4 221	4 418	4 593	3 901
Räntekänslighet, %	3	4	4	5	4
Energikostnad, kr/kvm	347	319	257	235	236
Årsavgifter, kr/kvm	1 226	1 183	1 140	1 034	1 006
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	96	95	89
Totala intäkter, kr/kvm	1 250	1 219	1 114	1 014	1 041
Nettoomsättning, tkr	7 449	7 266	6 930	6 305	6 133
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 331	1 395	849	-5 875	785
Soliditet, %	20	16	12	9	30

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	47 100	0	0	47 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 384 900	0	585 000	2 969 900
S:a bundet eget kapital, kr	**2 432 000**	**0**	**585 000**	**3 017 000**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 183 874	1 394 805	-585 000	1 993 680
Årets resultat, kr	1 394 805	-1 394 805	1 330 923	1 330 923
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 578 679**	**0**	**745 923**	**3 324 603**
S:a eget kapital, kr	**5 010 679**	**0**	**1 330 923**	**6 341 603**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 585 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 578 680
Årets resultat, kr	1 330 923
Reservation till underhållsfond, kr	-585 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 324 603**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**3 324 603**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 449 260	7 265 730
Övriga rörelseintäkter		8 228	8 087
Summa Rörelseintäkter		**7 457 488**	**7 273 817**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 363 355	-4 222 121
Övriga externa kostnader	Not 4	-174 775	-136 160
Personalkostnader	Not 5	-192 628	-146 605
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-733 573	-770 559
Summa Rörelsekostnader		**-5 464 331**	**-5 275 444**
Rörelseresultat		**1 993 157**	**1 998 373**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 304	47 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 538	-651 390
Summa Finansiella poster		**-662 233**	**-603 568**
Resultat efter finansiella poster		**1 330 923**	**1 394 805**
Resultat före skatt		**1 330 923**	**1 394 805**
Årets resultat		**1 330 923**	**1 394 805**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	27 605 576	26 840 880
Summa Materiella anläggningstillgångar		**27 605 576**	**26 840 880**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**27 606 076**	**26 841 380**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 135	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 244 387	1 305 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	170 579	168 125
Summa Kortfristiga fordringar		**1 428 101**	**1 473 553**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 500 000	2 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 500 000**	**2 500 000**
Summa Omsättningstillgångar		**3 928 101**	**3 973 553**
Summa Tillgångar		**31 534 178**	**30 814 932**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 100	47 100
Fond för yttre underhåll		2 969 900	2 384 900
Summa Bundet eget kapital		**3 017 000**	**2 432 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 993 680	1 183 874
Årets resultat		1 330 923	1 394 805
Summa Fritt eget kapital		**3 324 603**	**2 578 680**
Summa Eget kapital		**6 341 602**	**5 010 679**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 682 136	16 535 137
Summa Långfristiga skulder		**12 682 136**	**16 535 137**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 250 500	8 125 499
Leverantörsskulder		204 655	138 909
Skatteskulder		11 588	10 274
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	171 850	166 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	871 846	827 455
Summa Kortfristiga skulder		**12 510 439**	**9 269 117**
Summa Skulder		**25 192 575**	**25 804 254**
Summa Eget kapital och skulder		**31 534 178**	**30 814 933**

Dokument-ID 092221155575767462l0 Signerat JB, SP, SM, LL, EJ, VB, RB, FR

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 993 157	1 998 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	733 573	770 559
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**733 573**	**770 559**
Erhållen ränta	63 304	47 822
Erlagd ränta	-753 347	-646 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 036 687**	**2 169 841**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-30 846	-28 114
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	144 131	32 344
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**113 284**	**4 230**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 149 971**	**2 174 071**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 498 269	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 498 269**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-728 000	-728 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-728 000**	**-728 000**
Årets kassaflöde	**-76 298**	**1 446 071**
Likvida medel vid årets början	**3 785 785**	**2 339 713**
Likvida medel vid årets slut	**3 709 487**	**3 785 785**

Dokument-ID 092221155557576746210 Signerat JB, SP, SM, LL, EJ, VB, RB, FR

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.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	18237tkr
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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 859 392	6 724 728
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	198 629	152 423
	Årsavgifter lokaler	75 672	18 618
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	30 305	15 512
	Hyror lokaler	56 400	112 254
	Hyror garage och parkeringsplatser	158 400	158 400
	Hyror förbrukningsbaserad	0	55 552
	Hyror övrigt	104 393	80 136
	Övriga primära intäkter	24 469	5 907
	Summa Bruttoomsättning	**7 507 660**	**7 323 530**
	Hyresbortfall	-58 400	-57 800
	Summa	**-58 400**	**-57 800**
	Summa Nettoomsättning	**7 449 260**	**7 265 730**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 409 536	-1 373 611
	Snö och halk-bekämpning	-32 481	-84 631
	Reparationer	-360 296	-232 722
	Planerat underhåll	0	-189 110
	El	-372 834	-423 577
	Uppvärmning	-1 157 441	-1 016 890
	Vatten	-538 596	-461 818
	Sophämtning	-104 209	-87 812
	Fastighetsförsäkring	-139 899	-121 125
	Kabel-TV och bredband	-53 084	-44 634
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-194 980	-186 190
	Summa Driftskostnader	**-4 363 355**	**-4 222 121**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-91 810	-49 762
	Extern revision	-17 875	-14 500
	Konsultkostnader	-3 994	-6 609
	Medlemsavgifter	-54 105	-52 710
	Föreningsverksamhet	-2 580	-6 255
	Övriga förvaltningskostnader	-4 411	-6 324
	Summa Övriga externa kostnader	**-174 775**	**-136 160**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-138 600	-108 200
	Revisionsarvode	-6 000	-4 000
	Övriga arvoden	-4 375	0
	Sociala avgifter	-43 653	-34 405
	Summa Personalkostnader	**-192 628**	**-146 605**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-733 573	-770 559
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-733 573**	**-770 559**

Not 7 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 319 905	41 319 905
Ingående anskaffningsvärde mark	180 095	180 095
Årets investeringar	1 498 269	0
Årets försäljningar/utrangeringar	-874 223	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**42 124 046**	**41 500 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-14 659 120	-13 888 562
Årets avskrivningar	-733 573	-770 559
Återförda avskrivningar utrangeringar	874 223	0
Omklassificeringar	0	0
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-14 518 470**	**-14 659 120**
Utgående redovisat värde	**27 605 576**	**26 840 880**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	916 000	1 024 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	480 000	480 000
Summa	**62 196 000**	**63 104 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	36 966 000	36 966 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**36 966 000**	**36 966 000**

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB	1 209 487	1 285 785
Övriga fordringar	34 900	19 643
Summa Övriga fordringar	**1 244 387**	**1 305 428**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 579	168 125
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**170 579**	**168 125**

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB	2,61%	2026-06-29	7 147 500	0
SBAB	4,21%	2027-05-19	6 072 500	100 000
SBAB	1,50%	2030-02-14	3 693 807	128 000
Swedbank Hypotek AB	1,62%	2031-06-18	906 330	100 000
SBAB	1,86%	2032-02-12	2 337 500	0
SBAB	2,59%	2026-04-16	3 625 000	100 000
SBAB	2,76%	2026-07-14	150 000	150 000
			23 932 637	**578 000**

Långfristig del	12 682 137
Nästa års amortering av långfristig skuld	328 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 922 500
Kortfristig del	11 250 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	578 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 712 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	2 743 830
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	159 213	166 980
	Övriga kortfristiga skulder	12 637	0
	Summa Övriga skulder	**171 850**	**166 980**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	600 772	561 689
	Upplupna räntekostnader	8 519	36 328
	Övriga upplupna kostnader	262 555	229 438
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**871 846**	**827 455**

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 klart 2026-04-28.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Näktergalen i Trollhättan för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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.

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 Bostadsrättsförening Näktergalen i Trollhättan för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rickard Bengtsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Näktergalen i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576746210***

Jimmy Björk
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 23:35:58

Siv Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:23:29

Siv Martinsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:25:15

Linda Lundgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:57:02

Evelina Jason
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:03:17

Victoria Berg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:16:41

Rickard Bengtsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 18:32:34

Fiola Rexhepi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:39:35

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Näktergalen i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576860619***

Rickard Bengtsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 18:25:27

Fiola Rexhepi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:39:07

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.