



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Silvertärnan i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Silvertärnan i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 716409-7664 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Silvertärnan 1	2020-10-29	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 098
80	p-platser	0
148	garage	0
Totalt 376 objekt		14 098

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 68 st 3 rok, 56 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Magnus Björkman	Ordförande	2018-05-03
Mikael Hansson	Ledamot	2020-05-25
Ulf Preuss	Ledamot	2016-05-13
Inger Henström	Ledamot	2017-05-18
Samir Rajic	Ledamot	2023-06-20
Jenny Çoktel Eriksson	Ledamot	2022-05-31
Fredrik Forsell	Ledamot	2019-06-13
Andreas Klason	Suppleant	2023-06-20
Johan Eriksson	Suppleant	2021-05-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Björkman, Ulf Preuss, Inger Henström, Samir Rajic.

Firman tecknas två i förening av: Ulf Preuss, Inger Henström, Magnus Björkman och Samir Rajic.

Revisorer har varit: Henrik Eckervald med Daniel Bergius som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sonja Nyström (sammankallande), Birgitta Norberg Unger, samt Håkan Bovimark, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 26 st varav 21 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,6%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 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 2023 har följande underhåll och reparationer utförts:

- Laga och måla undersidor balkongundersidor 7 hus (hus 17-23).
- Renovera 2 burspråk hus 12.
- Renovering av fasad på södersida av hus 51 inkl. byte av föster och dörrar.
- Belagt en lekplats med konstgräs och monterat klängstång.
- Byte tappvattenrör i hus 14.
- Byte av torktumlare i Tvättstuga 1.
- Byte av rutten panel och målning av panel på delar av föreningens förråd och garage.

- Div målning av förrådsbyggnader.
- Installation av Miljöbelysning färdigställdes och besiktigades i januari 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Reparation/beläggning av balkonger, byte av mellanväggar på balkonger och uteplatser.
2021	Tak- och fönsterbyte två hus.
2020	Friköp av tomträtt
2020	Montering Steniskivor på södersida fasad på hus 11, 12 och 17.
2020	Montering Steniskivor på ena gaveln, hus 15, 16, 19 och 20.
2019	Grävning och iordningställande av ny gästparkering.
2016	Byte av alla värmeledningsrör i lägenheterna.
2015	Byte balkongdörrar.
2015/2016	Byte av köksfläktar i samtliga lägenheter.
2014	Byte av låscylindrar samtliga lägenheter och garage.
2014	Målning entrédörrar alla hus.
2013/2014	Renovering och ny beläggning samtliga loftgångar.
2008	Ny beläggning gavlar på 13, 14, 21, 22 och 23.
1992	Byte av fönster i burspråk på köks- och vardagsrumssidan i samtliga hus.
1988/1989	Montering av "System Platon" med tillhörande fläkt i samtliga lägenheter på första våningen.

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning och lagning av undersida balkonger. Löpande underhåll av garage och gemensamhetslokaler, målning förrådsbyggnader.
2024	Fortsättning av tak- och fönsterbyte.
2024	Installation av LED-armaturer i gemensamhetslokaler, på fasader på hus 50 (kvarterslokal) och 51 (Expedition), lekplats med basketkorg samt fasadbelysning gavlar på hus 10, 20 och 23.
2024	Byte tappvattenrör i två hus.
2024/2025	Eventuell installation av elbilsaddare.
2025	Fortsättning av tak- och fönsterbyte.
2026	Fortsättning av tak- och fönsterbyte.
2027	Fortsättning av tak- och fönsterbyte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 202 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 200.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	384	363	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 953	4 060	4 172	4 278	2 293
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 953	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	157	153	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	773	739	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	795	753	725	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 135	10 575	10 419	10 163	9 813
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 791	-411	598	2 603	1 010
Soliditet, %	19	17	17	16	21

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 231 400	0	0	4 231 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 928 585	0	452 865	4 381 450
S:a bundet eget kapital, kr	8 159 985	0	452 865	8 612 850
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 332 296	-411 290	-452 865	3 468 142
Årets resultat, kr	-411 290	411 290	1 791 236	1 791 236
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 921 006	0	1 338 371	5 259 378
S:a eget kapital, kr	12 080 991	0	1 791 236	13 872 228

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 186 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 733 135 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	3 921 007
Årets resultat, kr	1 791 236
Reservation till underhållsfond, kr	-3 186 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 733 135
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 259 378

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 259 378

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 135 474	10 621 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 593	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 214 067	10 621 892
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-7 137 330	-8 718 671
Övriga externa kostnader	Not 5	-349 378	-331 345
Personalkostnader	Not 6	-235 223	-222 321
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-890 335	-890 335
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 612 266	-10 162 672
RÖRELSERESULTAT		2 601 801	459 220
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		98 918	16 121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-909 483	-886 631
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-810 565	-870 510
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 791 236	-411 290
ÅRETS RESULTAT		1 791 236	-411 290

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	63 255 156	64 145 490
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>63 255 156</u>	<u>64 145 490</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 255 656</u>	<u>64 145 990</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 500	1 198
Övriga fordringar	Not 10	3 610 212	5 404 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	400 203	324 928
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 016 915</u>	<u>5 730 638</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	5 000 000	3 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>5 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 016 915</u>	<u>8 730 638</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>72 272 571</u>	<u>72 876 628</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 231 400	4 231 400
Fond för yttre underhåll		4 381 450	3 928 585
Summa bundet eget kapital		8 612 850	8 159 985
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 468 142	4 332 296
Årets resultat		1 791 236	-411 290
Summa fritt eget kapital		5 259 378	3 921 007
Summa eget kapital		13 872 228	12 080 992
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	35 101 416	46 367 416
Summa långfristiga skulder		35 101 416	46 367 416
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20 626 000	10 864 000
Leverantörsskulder		461 035	668 584
Skatteskulder		20 201	23 205
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	262 779	291 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 928 912	2 581 008
Summa kortfristiga skulder		23 298 927	14 428 220
Summa skulder		58 400 343	60 795 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 272 571	72 876 628

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 601 801	459 220
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	890 335	890 335
	<u>3 492 136</u>	<u>1 349 555</u>
Erhållen ränta	98 918	16 121
Erlagd ränta	-909 483	-886 631
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 681 571</u>	<u>479 045</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-132 947	6 651
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-891 294	1 450 603
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 657 331</u>	<u>1 936 298</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 504 000	-1 584 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 504 000</u>	<u>-1 584 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	153 331	352 298
Likvida medel vid årets början	8 375 429	8 023 130
Likvida medel vid årets slut	<u>8 528 759</u>	<u>8 375 429</u>
	153 331	352 298

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	80 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	41 316 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	10 900 908	10 418 592
Hysesintäkt garage och bilplatser	152 400	147 400
Hysesintäkt övrigt	14 000	7 200
Övriga intäkter i verksamheten	0	925
Intäkt andrahandsupplåtelse	624	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	67 542	47 775
	11 135 474	10 621 892
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	78 593	0
	78 593	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-427 721	-257 738
El	-247 590	-320 461
Uppvärmning	-1 239 905	-1 165 693
Vatten	-726 811	-664 536
Renhållning	-234 604	-238 015
TV, bredband, iptelefoni	-275 824	-275 627
Serviceavtal	-190 326	-222 955
Förvaltningskostnader	-604 955	-509 469
Försäkringar	-202 691	-187 677
Fastighetsskatt	-235 172	-224 812
Periodiskt underhåll	-2 733 135	-4 634 088
Övriga driftskostnader	-18 596	-17 600
	-7 137 330	-8 718 671
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-2 733 135	-4 634 088
	-2 733 135	-4 634 088
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 250	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-252 257	-240 284
Kontorsutrustning och -material	0	-1 311
Förbrukningsinventarier	-2 688	0
Medlemsavgifter HSB	-68 476	-65 775
Stämma och styrelse	-7 707	-8 975
	-349 378	-331 345
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-123 600	-120 400
Vicevärdsarvode	-33 825	-35 385
Övriga arvoden	-21 300	-19 725
Revisionsarvode	-3 585	-3 494
Sociala avgifter	-52 913	-43 317
	-235 223	-222 321
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-890 335	-890 335
	-890 335	-890 335

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 080 000	58 080 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	29 570 825	29 570 825			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 650 825	87 650 825			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-23 505 335	-22 615 000			
Årets avskrivningar byggnader	-890 335	-890 335			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 395 669	-23 505 335			
Utgående redovisat värde	63 255 156	64 145 490			
Redovisade värden byggnader	33 684 331	34 574 665			
Redovisade värden mark	29 570 825	29 570 825			
Fastighetsbeteckning:					
Silvertärnan 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	115 000 000	33 000 000	148 000 000	148 000 000
		115 000 000	33 000 000	148 000 000	148 000 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				61 172 000	61 172 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				61 172 000	61 172 000
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	0	0			
	500	500			
	500	500			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	3 528 759	5 375 429			
Skattekonto	81 453	29 083			
	3 610 212	5 404 512			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	400 203	324 928			
	400 203	324 928			
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-07-01	5 000 000	3 000 000	
			5 000 000	3 000 000	

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,93%	2025-05-09	13 485 000	290 000
SBAB	1,22%	2030-05-09	13 671 000	294 000
SBAB	5,04%	2024-02-27	9 360 000	320 000
Stadshypotek AB	1,10%	2024-06-01	10 082 000	0
Stadshypotek AB	1,06%	2028-10-30	9 129 416	600 000
			55 727 416	1 504 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **35 101 416**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 184 000

Lån som ska konverteras inom ett år 19 442 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **20 626 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,74%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 016 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 48 207 416

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 163	1 696
Arbetsgivaravgifter	2 265	1 777
Medlemmarnas inre fond	258 200	281 838
Övriga kortfristiga skulder	150	6 113
	262 779	291 423

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	20 070	17 836
Förutbetalda årsavgifter och hyror	909 926	908 498
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	998 916	1 654 674
	1 928 912	2 581 008

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Magnus Björkman

.....
Mikael Hansson

.....
Fredrik Forsell

.....
Inger Henström

.....
Jenny Çoktel Eriksson

.....
Samir Rajic

.....
Ulf Preuss

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Henrik Eckervald

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Silvertärnan i Trollhättan, org.nr. 716409-7664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Silvertärnan i Trollhättan för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Silvertärnan i Trollhättan för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 provar 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Eckervald
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Silvertärnan i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS BJÖRKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:05:21



INGER HENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:14:05



FREDRIK FORSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 07:34:54



MIKAEL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:53:16



JENNY ÇOKTEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 14:46:35



SAMIR RAJIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 20:12:50



ULF PREUSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:51:45



HENRIK ECKERVALD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 15:05:47



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:45:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Silvertärnan i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK ECKERVALD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 12:17:29



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:45:32



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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 star något i årsredovisningen.