

Årsredovisning 2024

Brf Silvertärnan

769611-6131



Välkommen till årsredovisningen för Brf Silvertärnan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnet 10	2005	Tyresö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 126 kvm. I föreningen finns 65 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

2 st	1 rum och kök
20 st	1,5 rum och kök
16 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Caroline Ferbe	Ordförande
Fredrik Schedvin	Styrelseledamot
Andreas Åhlund	Styrelseledamot
Ann Elisabeth Persson	Suppleant
Jan-Olof Hedman	Suppleant
Linnéa Johannesson	Suppleant

Valberedning

Vakant

Revisorer

Andreas Wassberg Auktoriserad revisor Edlund & Partners AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ommålning trapphus port 22, 18
OVK
Rensning ventilationskanaler
Reparerat ytskikt betongpelare
- 2023** ● Brandsyn
Underhåll grönytor
Byte av ett kodlås port 22
Byte av hissbronsar
- 2020** ● Taksäkerhet yttertak
Underhållsarbete tvättstuga
Renovering Hissar
- 2019** ● Underhåll grönytor
Brandskydd
OVK-åtgärder
- 2018** ● Utvändig målning av förråd
OVK

2017 ● Målning av samtliga entréer
● Byte av samtliga kodlås
● Upprustning gemensamhetslokalen

2016 ● Underhåll hissar

2015 ● Brandsyn
● Genomgång av tak
● Sanering av vindsutrymmen

Planerade underhåll

2025 ● Byte av kodlåsen till portarna
● Byte av lysrörsarmaturer till led-belysning
● Målning balkonger
● Åtgärda vatten på fasad, gaveln port 16

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Ekströms Allservice
Markskötsel	HSB
Hissar	ALT
Städ	Söder om söder
Ventilation	Ferla
Fastighetsel	Vattenfall
Lån, sparande	Handelsbanken
Snöskottning	PEAB
Avfall	Pre Zero

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av fyra lån bands om under 2024. Ett bundet 3 år, 2,70% och det andra bundet 3 år, 2,48%.

Nästa gång vi behöver ta ställning till omförhandling av lån är 2026.

Saldo på sparkonto vid årsskiftet: 2 055 611 SEK

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen i år ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Förändringar i avtal

Nytt elavtal med Vattenfall från 1 oktober 2024, bundet ett år. Detta innebar en prisökning från 1,50 kr/kwh till 1,81 kr/kwh vilket medförde en höjning med 37,50 kr/mån för alla medlemmar. Styrelsen gick under februari 2025 ut och bad om ursäkt för att man glömde informera medlemmarna om denna höjning och att ny information är att vänta under september-oktober 2025.

Vi avslutade avtalet med ALT för servicen av våra hissar, ny leverantör från årsskiftet 24/25, Nacka Hiss.

Övriga uppgifter

OVK: 2024 års största underhåll var Obligatoriska ventilationskontrollen, OVK samt rensnings av ventilationssystemet. Första är ett myndighetskrav och som skall ske vart 6:e år. Det senare bör utföras vart 10:e år för att ventilationssystemet inte skall tappa sin kapacitet pga. av smuts och damm. Tidigare bristande underhåll innebar att detta var första gången föreningen utförde en rensning av kanalsystemet. De tre offerterna som togs in av styrelsen var pga. tidigare års höga inflation/prishöjningar högre än den budgeterade kostnaden för de båda arbetena. Entreprenören gavs inte tillträde till samtliga lägenheter på aviserade tillträdesdatum vilket innebar tillkommande kostnader för återbesök för både rensning av kanalsystemet samt OVK-besiktningar. Bostadsrättsinnehavarna debiterades del av de tillkommande kostnaderna för återbesök. Efter godkänd OVK-besiktning och slutfaktura gick styrelsen ut med en skrivelse om ansvarsfördelning mellan föreningen och den enskilde bostadsrättsinnehavaren. Där poängterades att styrelsen eller dess anlidade leverantörer har rätta att begära tillträde till lägenheter enligt stadgarna.

Vi gjorde en omprioritering och målade om två trapphus istället för ett, detta för att vi såg att vi inte skulle hinna utföra bytet av lysrörsarmaturerna vilket flyttats till 2025 samt att vi fick en bra rabatt av målaren på trapphus nummer två.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 029 875	4 363 302	4 119 830	4 117 001
Resultat efter fin. poster	-888 155	-578 099	39 149	-221 626
Soliditet (%)	61	61	61	61
Yttre fond	1 680 992	1 894 845	1 820 535	1 696 755
Taxeringsvärde	83 400 000	83 400 000	83 400 000	61 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 134	994	920	922
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	93,9	92,1	92,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 326	10 444	10 563	10 775
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 326	10 444	10 563	10 775
Sparande per kvm totalyta, kr	145	181	288	219
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	70	75	78
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	115	104	92	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	84	67	66	61
Energikostnad per kvm totalyta, kr	289	241	234	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	2,17	1,29	1,14
Räntekänslighet (%)	9,11	10,51	11,48	11,69

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 142 986 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Hänvisar till förvaltningsberättelsen och texten om den obligatoriska ventilationskontrollen + rensningen av ventilationskanalerna som vi redogjort för. Detta samt ökade elkostnader som också redan är beskrivet motsvarar storleken av det negativa resultatet.

Vi kommer under 2025 åter omförhandla elavtalet och ta ställning till vad det ev. innebär för medlemmarna, all belysning i allmänna utrymmen kommer bytas till LED. Vi kommer under 2025 göra en undersökning kring vad det skulle innebära i elförbrukning att byta ut maskinerna i tvättstugan.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	66 510 000	-	-	66 510 000
Fond, yttre underhåll	1 894 845	-	-213 853	1 680 992
Balanserat resultat	1 936 018	-578 099	213 853	1 571 772
Årets resultat	-578 099	578 099	-888 155	-888 155
Eget kapital	69 762 764	0	-888 155	68 874 609

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande	1 357 919
Reservering fond för yttre underhåll	-123 780
Att från yttre fond i anspråk ta	337 633
Årets resultat	-888 155
Totalt	683 617

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till balanserat resultat	683 617
--------------------------	---------

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, 30kr per kvm bostadsarea för föreningens hus

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 029 875	4 363 302
Övriga rörelseintäkter		28 813	1 411
Summa rörelseintäkter		5 058 688	4 364 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-3 047 647	-2 463 458
Övriga externa kostnader	7	-186 248	-231 488
Personalkostnader	8	-153 243	-157 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 150 656	-1 150 656
Summa rörelsekostnader		-4 537 794	-4 003 368
RÖRELSERESULTAT		520 894	361 344
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		55 719	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 464 768	-939 568
Summa finansiella poster		-1 409 049	-939 443
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-888 155	-578 099
ÅRETS RESULTAT		-888 155	-578 099

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	108 314 266	109 341 970
Maskiner och inventarier	10	484 461	607 413
Summa materiella anläggningstillgångar		108 798 727	109 949 383
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 798 727	109 949 383
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 479	39 833
Övriga fordringar		6 502	7 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	127 859	122 993
Summa kortfristiga fordringar		192 840	170 412
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 427 439	3 613 294
Summa kassa och bank		3 427 439	3 613 294
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 620 279	3 783 706
SUMMA TILLGÅNGAR		112 419 006	113 733 089

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 510 000	66 510 000
Fond för yttre underhåll		1 680 992	1 894 845
Summa bundet eget kapital		68 190 992	68 404 845
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 571 772	1 936 018
Årets resultat		-888 155	-578 099
Summa fritt eget kapital		683 617	1 357 919
SUMMA EGET KAPITAL		68 874 609	69 762 764
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	42 114 828	20 146 736
Summa långfristiga skulder		42 114 828	20 146 736
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		489 132	22 946 356
Leverantörsskulder		223 546	174 672
Skatteskulder		9 955	13 018
Övriga kortfristiga skulder		26 946	22 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	679 991	667 450
Summa kortfristiga skulder		1 429 570	23 823 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 419 006	113 733 089

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	520 894	361 344
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 150 656	1 150 656
	1 671 550	1 512 000
Erhållen ränta	55 719	125
Erlagd ränta	-1 434 000	-900 614
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	293 269	611 511
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 428	12 648
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 436	137 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten	303 277	761 921
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-489 132	-489 132
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-489 132	-489 132
ÅRETS KASSAFLÖDE	-185 855	272 789
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 613 294	3 340 505
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 427 439	3 613 294

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Silvertärnan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	6,67 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, 30kr per kvm bostadsarea för föreningens hus. Överföring har skett från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 414 320	3 838 704
Hysesintäkter, p-platser	287 460	243 952
Intäkter, bredband	126 555	126 720
El	142 986	133 814
Övriga intäkter	58 554	20 112
Summa	5 029 875	4 363 302

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	28 600	0
Fastighetsskötsel	56 795	55 821
Städning	119 440	113 378
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	474 232	0
Besiktning och service	52 069	23 799
Trädgårdsarbete	196 735	220 683
Snöskottning	82 480	94 645
Summa	1 010 351	508 326

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande reparationer och underhåll	96 875	363 281
Planerat underhåll	337 633	173 250
Summa	434 508	536 531

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	369 489	287 953
Uppvärmning	476 265	431 087
Vatten	347 027	275 568
Sophämtning	100 786	112 722
Summa	1 293 567	1 107 330

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	78 973	69 417
Självrisker	0	11 130
Kabel-tv/bredband	125 928	129 028
Fastighetsskatt	104 320	101 696
Summa	309 221	311 271

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	18 684	4 161
Övriga förvaltningskostnader	41 174	59 329
Revisionsarvoden	26 250	20 000
Ekonomisk förvaltning	95 578	97 209
It-tjänster	4 563	4 539
Konsultkostnader	0	46 250
Summa	186 248	231 488

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	125 713	133 570
Sociala avgifter	27 530	24 196
Summa	153 243	157 766

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 981 250	120 981 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	120 981 250	120 981 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 639 280	-10 611 576
Årets avskrivning	-1 027 704	-1 027 704
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 666 984	-11 639 280
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 314 266	109 341 970
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 211 250</i>	<i>18 211 250</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
Summa	83 400 000	83 400 000

**NOT 10, MASKINER, INVENTARIER OCH
INSTALLATIONER**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 639 746	1 639 746
Utgående anskaffningsvärde	1 639 746	1 639 746
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 032 333	-909 381
Avskrivningar	-122 952	-122 952
Utgående avskrivning	-1 155 285	-1 032 333
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	484 461	607 413

**NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 544	43 825
Försäkringspremier	27 689	23 597
Kabel-tv/bredband	29 954	31 786
Förvaltning	24 672	23 785
Summa	127 859	122 993

**NOT 12, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,70 %	9 982 224	9 982 224
Stadshypotek AB	2026-09-30	4,38 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	4,38 %	10 146 736	10 635 868
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,48 %	12 475 000	12 475 000
Summa			42 603 960	43 093 092
Varav kortfristig del			489 132	22 946 356

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 158 300 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 755	43 868
Fastighetsskötsel	4 733	4 609
El	51 193	36 338
Uppvärmning	63 814	67 122
Utgiftsräntor	120 956	90 188
Förutbetalda avgifter/hyror	417 040	412 825
Beräknat revisionsarvode	12 500	12 500
Summa	679 991	667 450

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	54 600 000	54 600 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tyresö

Andreas Åhlund

Caroline Ferbe

Andreas Åhlund
Styrelseledamot

Caroline Ferbe
Ordförande

Fredrik Schedvin

Fredrik Schedvin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

AW

Edlund & Partners AB
Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545587245

Dokument

ÅR-Brf Silvertärnan 2024

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2025-04-30 11:53:32 CEST (+0200) av E o P

Revision (EoPR)

Färdigställt 2025-05-01 10:00:34 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)

Edlund & Partners AB

ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)

Edlund & Partners AB

andreas@edlundpartners.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AW'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Torgny Andreas Vassberg"

Signerade 2025-05-01 10:00:34 CEST (+0200)

Andreas Åhlund (AÅ)

Brf Silvertärnan

andreas.m.ahlund@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Andreas Åhlund'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS ÅHLUND"

Signerade 2025-04-30 20:28:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545587245

Caroline Ferbe (CF)
Brf Silvertärnan
caroline.ferbe@yahoo.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Caroline Ferbe'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLINE FERBE"
Signerade 2025-04-30 15:13:21 CEST (+0200)

Fredrik Schedvin (FS)
Brf Silvertärnan
fredrik.schedvin@telia.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fredrik Schedvin'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK SCHEDVIN"
Signerade 2025-04-30 12:35:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Silvertärnan, 769611-6131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silvertärnan för år 2024.

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 2024 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Silvertärnan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545535236

Dokument

RB - Brf Silvertärnan 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-01 09:47:26 CEST (+0200) av E o P

Revision (EoPR)

Färdigställt 2025-05-01 09:59:42 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)

Edlund & Partners AB

ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)

Edlund & Partners AB

andreas@edlundpartners.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AW'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"

Signerade 2025-05-01 09:59:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545535236

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

