



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 098
80	p-platser	0
Totalt 228 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	Suppleant	2024-05-15
Samir Rajic	Ledamot	2023-06-20
Jenny Çoktel Eriksson	Ledamot	2022-05-31
Fredrik Forsell	Ledamot	2019-06-13
Andreas Klason	Ledamot	2024-05-15
Carina Johansson	Suppleant	2024-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Çoktel Eriksson, Mikael Hansson och Magnus Björkman.

Firman tecknas två i förening av Ulf Preuss, Magnus Björkman, Samir Rajic och Jenny Çoktel Eriksson.

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 2024-05-06. På stämman deltog 31 st, varav 24 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3,6% per 2025-01-01 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 2024 har följande underhåll och reparationer utförts:

- Laga och måla balkongundersidor Hus 11-16
- Installation av Led belysning i föreningen gemensamhetslokaler
- Montering av snörasskydd på Hus 21 & 23
- Installation av elbilsaddplatser
- Skapat nya gäst p platser
- Byte av tappvattenrör i Hus 19 & 20
- Byte av rutten panel och målning av panel på delar av föreningens förråd och garage

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Installation av Elbilsladdare
2023	Installation av miljöbelysning
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 gavlarna 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	Åtgärd
2025	Byte av tak och tappvattenrör i alla återstående hus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 200 och under året har det tillkommit 22 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 197.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	403	384	363	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 846	3 953	4 060	4 172	4 278
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 846	3 953	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	171	157	153	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	804	773	739	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	820	795	753	725	0
Nettoomsättning, tkr	11 531	11 135	10 575	10 419	10 163
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 063	1 791	-411	598	2 603
Soliditet, %	22	19	17	17	16

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 stämmans 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	4 381 450	0	758 637	5 140 087
S:a bundet eget kapital, kr	8 612 850	0	758 637	9 371 487
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 468 142	1 791 236	-758 637	4 500 741
Årets resultat, kr	1 791 236	-1 791 236	2 063 489	2 063 489
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 259 378	0	1 304 852	6 564 230
S:a eget kapital, kr	13 872 228	0	2 063 489	15 935 717

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 487 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 728 363 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	5 259 378
Årets resultat, kr	2 063 489
Reservation till underhållsfond, kr	-3 487 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 728 363
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 564 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 564 230

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 531 297	11 069 132
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 076	144 935
Summa Rörelseintäkter		11 564 373	11 214 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 236 765	-7 370 991
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 064	-115 718
Personalkostnader	Not 6	-288 977	-235 223
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-894 663	-890 335
Summa Rörelsekostnader		-8 560 468	-8 612 266
Rörelseresultat		3 003 905	2 601 801
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180 237	98 918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 120 652	-909 483
Summa Finansiella poster		-940 415	-810 565
Resultat efter finansiella poster		2 063 489	1 791 236
Resultat före skatt		2 063 489	1 791 236
Årets resultat		2 063 489	1 791 236

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	62 533 618	63 255 156
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		219 600	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		62 753 218	63 255 156
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		62 753 718	63 255 656

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49	6 500
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	4 142 602	3 610 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	346 318	400 203
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 488 969	4 016 915
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	5 000 000	5 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	5 000 000
Summa Omsättningstillgångar		9 488 969	9 016 915
Summa Tillgångar		72 242 686	72 272 571

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 231 400	4 231 400
Fond för yttre underhåll	5 140 087	4 381 450
Summa Bundet eget kapital	9 371 487	8 612 850
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 500 741	3 468 142
Årets resultat	2 063 489	1 791 236
Summa Fritt eget kapital	6 564 230	5 259 378
Summa Eget kapital	15 935 717	13 872 228

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1229 732 416	35 101 416
Summa Långfristiga skulder	29 732 416	35 101 416
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	24 491 000	20 626 000
Leverantörsskulder	343 337	461 035
Skatteskulder	14 563	20 201
Övriga kortfristiga skulder	Not 13204 808	262 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 141 520 845	1 928 912
Summa Kortfristiga skulder	26 574 553	23 298 927
Summa Skulder	56 306 969	58 400 343
Summa Eget kapital och skulder	72 242 686	72 272 571

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 003 905	2 601 801
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	894 663	890 335
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	894 663	890 335
Erhållen ränta	180 237	98 918
Erlagd ränta	-1 120 652	-909 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 958 152	2 681 571
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	19 588	-132 947
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-589 375	-891 294
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-569 787	-1 024 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 388 365	1 657 330
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-392 725	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-392 725	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 504 000	-1 504 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 504 000	-1 504 000
Årets kassaflöde	491 640	153 330
Likvida medel vid årets början	8 528 759	8 375 429
Likvida medel vid årets slut	9 020 401	8 528 759

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	80 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	41 316tkr
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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 337 504	10 900 908
Hyror garage och parkeringsplatser	159 900	161 900
Övriga primära intäkter	44 293	15 824
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 541 697	11 078 632
Hysesbortfall	-10 400	-9 500
<i>Summa</i>	-10 400	-9 500
<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 531 297	11 069 132

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	33 076	144 935
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	33 076	144 935

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-673 252	-617 101
	Snö och halk-bekämpning	-82 021	-178 180
	Reparationer	-138 752	-427 720
	Planerat underhåll	-2 728 363	-2 733 135
	El	-220 270	-247 590
	Uppvärmning	-1 283 688	-1 239 905
	Vatten	-902 721	-726 811
	Sophämtning	-209 162	-234 604
	Fastighetsförsäkring	-217 893	-202 691
	Kabel-TV och bredband	-275 964	-275 824
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-241 240	-235 172
	Förvaltningsavtalskostnader	-263 439	-252 257
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 236 765	-7 370 991
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 688
	Administrationskostnader	-198	-97
	Extern revision	-15 650	-18 250
	Konsultkostnader	-8 850	0
	Medlemsavgifter	-71 652	-68 476
	Föreningsverksamhet	-2 939	-7 707
	Övriga förvaltningskostnader	-40 775	-18 499
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-140 064	-115 718
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-126 000	-123 600
	Revisionsarvode	-3 657	-3 585
	Övriga arvoden	-91 051	-55 125
	Sociala avgifter	-68 269	-52 913
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-288 977	-235 223
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-894 663	-890 335
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-894 663	-890 335

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 080 000	58 080 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	29 570 825	29 570 825
	Årets investeringar	173 125	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	87 823 950	87 650 825
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 395 669	-23 505 335
	Årets avskrivningar	-894 663	-890 335
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 290 332	-24 395 669
	<i>Utgående redovisat värde</i>	62 533 618	63 255 156
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	115 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	148 000 000	148 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 172 000	61 172 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	61 172 000	61 172 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 020 401	3 528 759
	Övriga fordringar	122 201	81 453
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 142 602	3 610 212
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	346 318	400 203
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	346 318	400 203
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	5 000 000	5 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 000 000	5 000 000

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,85%	2026-11-09	9 040 000	320 000
SBAB	1,22%	2030-05-09	13 377 000	294 000
SBAB	0,93%	2025-05-09	13 195 000	290 000
Stadshypotek AB	4,16%	2025-06-01	10 082 000	0
Stadshypotek AB	1,06%	2028-10-30	8 529 416	600 000
			54 223 416	1 504 000

Långfristig del	29 732 416
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 214 000
Lån som ska konverteras inom ett år	23 277 000
Kortfristig del	24 491 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 504 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 016 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	11 907 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,94%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Källskatt	1 843	4 428
Inre fond	202 786	258 200
Övriga kortfristiga skulder	180	150
<i>Summa Övriga skulder</i>	204 808	262 779

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	962 304	909 926
Upplupna räntekostnader	55 319	20 070
Övriga upplupna kostnader	503 222	998 916
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 520 845	1 928 912

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.

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 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Silvertärnan i Trollhättan för räkenskapsåret 2024 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Eckervald
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-25 kl. 07:43:30



FREDRIK FORSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:26:17



MIKAEL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:07:40



JENNY ÇOKTEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:33:09



SAMIR RAJIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:24:30



ULF PREUSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:30:54



ANDREAS KLASON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 02:44:13



HENRIK ECKERVALD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:53:22



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 20:21:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-28 kl. 21:55:29



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 20:18:07



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.