



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Silvertärnan 1	2020-07-01	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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14098
97	p-platser	0
Totalt 245 objekt		14098

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Björkman	Ordförande
Birgitta Norberg Unger	Ledamot
Mikael Hansson	Ledamot
Ulf Preuss	Ledamot
Inger Henström	Ledamot
Jenny Çoktel Eriksson	Ledamot
Fredrik Forsell	Ledamot
Samir Rajic	Suppleant
Johan Eriksson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Björkman, Jenny Coktel Eriksson och Johan Eriksson.

Firmatecknare har varit: Birgitta Norberg Unger, Ulf Preuss, Inger Henström, Magnus Björkman.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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), Håkan Bovimark samt Anna Östlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 36 st medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4,6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

- Reparation/beläggning av balkonger, byte av mellanväggar på balkonger och uteplatser
- Avloppspolning
- Byte av allmänbelysning på området.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Ändamål
2023	Målning och lagning av undersida balkonger. Underhåll av lekplatser. Reparationer av gemensamhetslokaler.
2024	Fortsättning av tak- och fönsterbyte.
2025	Fortsättning av tak- och fönsterbyte.
2026	Fortsättning av tak- och fönsterbyte.
2027	Fortsättning av tak- och fönsterbyte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 198 och under året har det tillkommit 24 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 202.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	363	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 060	4 172	4 278	2 293	2 359
Räntekänslighet, %	5	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	153	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	634	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	739	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	753	725	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 575	10 419	10 163	9 813	9 542
Resultat efter finansiella poster, tkr	-411	598	2 603	1 010	3 186
Soliditet, %	17	17	16	21	19

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	5 825 673	0	-1 897 088	3 928 585
S:a bundet eget kapital, kr	10 057 073	0	-1 897 088	8 159 985
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 837 373	597 835	1 897 088	4 332 296
Årets resultat, kr	597 835	-597 835	-411 290	-411 290
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 435 208	0	1 485 798	3 921 006
S:a eget kapital, kr	12 492 281	0	-411 290	12 080 991

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 737 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 634 088 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 435 208
Årets resultat, kr	-411 290
Reservation till underhållsfond, kr	-2 737 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 634 088
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 921 006

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 921 006

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 621 892	10 419 102
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 621 892	10 419 102
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-8 718 671	-7 508 466
Övriga externa kostnader	Not 4	-331 345	-314 067
Personalkostnader	Not 5	-222 321	-201 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-890 335	-890 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 162 672	-8 914 447
RÖRELSERESULTAT		459 220	1 504 655
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 121	10 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-886 631	-917 341
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-870 510	-906 820
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-411 290	597 835
ÅRETS RESULTAT		-411 290	597 835

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	64 145 490	65 035 825
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>64 145 490</u>	<u>65 035 825</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>64 145 990</u>	<u>65 036 325</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 198	60
Övriga fordringar	Not 9	5 404 512	4 052 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	324 928	332 749
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 730 638</u>	<u>4 384 990</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	4 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 000 000</u>	<u>4 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 730 638</u>	<u>8 384 990</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>72 876 628</u>	<u>73 421 315</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 231 400	4 231 400
Fond för yttre underhåll	3 928 585	5 825 673
Summa bundet eget kapital	8 159 985	10 057 073
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 332 296	1 837 373
Årets resultat	-411 290	597 835
Summa fritt eget kapital	3 921 007	2 435 208
Summa eget kapital	12 080 992	12 492 281
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 46 367 416	47 551 416
Summa långfristiga skulder	46 367 416	47 551 416
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 864 000	11 264 000
Leverantörsskulder	668 584	496 213
Skatteskulder	23 205	19 780
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 291 423	330 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 2 581 008	1 266 761
Summa kortfristiga skulder	14 428 220	13 377 618
Summa skulder	60 795 636	60 929 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	72 876 628	73 421 315

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	459 220	1 504 655
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	890 335	890 000
	<u>1 349 555</u>	<u>2 394 655</u>
Erhållen ränta	16 121	10 521
Erlagd ränta	-886 631	-917 341
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>479 045</u>	<u>1 487 835</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 651	-28 056
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 450 603	-38 613
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 936 298</u>	<u>1 421 167</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 584 000	-1 504 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 584 000</u>	<u>-1 504 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	352 298	-82 833
Likvida medel vid årets början	8 023 130	8 105 964
Likvida medel vid årets slut	<u>8 375 429</u>	<u>8 023 130</u>
	352 298	-82 833

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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	10 418 592	10 215 144
Hysesintäkt garage och bilplatser	147 400	144 800
Hysesintäkt övrigt	7 200	4 600
Övriga intäkter i verksamheten	925	480
Övriga primära intäkter och ersättningar	47 775	54 078
	10 621 892	10 419 102
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-257 738	-740 935
El	-320 461	-242 046
Uppvärmning	-1 165 693	-1 229 767
Vatten	-664 536	-639 048
Renhållning	-238 015	-227 615
TV, bredband, iptelefoni	-275 627	-276 107
Serviceavtal	-222 955	-174 566
Förvaltningskostnader	-509 469	-523 633
Försäkringar	-187 677	-178 740
Fastighetsskatt	-224 812	-215 932
Periodiskt underhåll	-4 634 088	-3 028 680
Övriga driftskostnader	-17 600	-31 397
	-8 718 671	-7 508 466
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-4 634 088	-3 028 680
	-4 634 088	-3 028 680
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 000	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	-240 284	-224 208
Kontorsutrustning och -material	-1 311	-934
Konsulter	0	-8 969
Medlemsavgifter HSB	-65 775	-64 456
Stämma och styrelse	-8 975	0
	-331 345	-314 067
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-120 400	-116 900
Vicevärdsarvode	-35 385	-32 796
Övriga arvoden	-19 725	-7 550
Revisionsarvode	-3 494	-3 425
Sociala avgifter	-43 317	-41 243
	-222 321	-201 914
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-890 335	-890 000
	-890 335	-890 000

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 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	-22 615 000	-21 725 000
Årets avskrivningar byggnader	-890 335	-890 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 505 335	-22 615 000

Utgående redovisat värde

64 145 490 65 035 825

Redovisade värden byggnader

34 574 665 35 465 000

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	145 000 000
		115 000 000	33 000 000	148 000 000	145 000 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	61 172 000	61 172 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	61 172 000	61 172 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	5 375 429	4 023 130
Skattekonto	29 083	29 051
	5 404 512	4 052 181

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 928	332 749
	324 928	332 749

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,80%	2023-04-01	3 000 000	4 000 000
			3 000 000	4 000 000

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,93%	2025-05-09	13 775 000	290 000
SBAB	1,22%	2030-05-09	13 965 000	294 000
SBAB	3,05%	2023-11-23	9 680 000	320 000
Stadshypotek AB	1,10%	2024-06-01	10 082 000	0
Stadshypotek AB	1,06%	2028-10-30	9 729 416	600 000
			57 231 416	1 504 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				46 367 416
Nästa års amortering av långfristig skuld				1 184 000
Lån som ska konverteras inom ett år				9 680 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				10 864 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,41%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				6 016 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				49 711 416
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 696	819
Arbetsgivaravgifter	1 777	279
Medlemmars inre fond	281 838	329 766
Övriga kortfristiga skulder	6 113	0
	291 423	330 864

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	17 836	110 203
Förutbetalda årsavgifter och hyror	908 498	832 101
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 654 674	324 457
	2 581 008	1 266 761

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Magnus Björkman

Birgitta Norberg Unger

Mikael Hansson

Ulf Preuss

Inger Henström

Jenny Coktel Eriksson

Fredrik Forsell

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 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

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 2022 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Eckervald
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-11 kl. 18:59:26



INGER HENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 16:06:09



FREDRIK FORSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:44:42



MIKAEL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 19:42:10



BIRGITTA NORBERG UNGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 06:24:39



JENNY ÇOKTEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 18:58:44



ULF PREUSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 19:02:12



HENRIK ECKERVALD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 20:10:10



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 19:52:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-15 kl. 20:08:45



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 19:53:09



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.