



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Silvertärnan i Trollhättan

Org nr 716409-7664

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Silvertärnan i Trollhättan

Org nr 716409-7664

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5 anpassning § 32 punkt 6 tillagd för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 och godkänd under år 2018.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2019. Nästa besiktning skall ske enligt fastställt intervall år 2022. Imkanalrensning utfördes i samband med fläktbytet 2015 - 2016.

Energideklarationen utfördes senast år 2018.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg via Söderberg & Partner. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. *Dock måste var och en teckna egen hemförsäkring.*

Fastigheten Silvertärnan 1 är belägen på adresserna Kaggetorpsvägen 3-73, 77-123, 129-223 samt Ljungvägen 50-128 i Trollhättan. På fastigheten finns 13 bostadshus i 2 våningar med 37 uppgångar. Husen färdigställdes år 1982. Därefter har planerat underhåll utförts.

Den totala bostadsytan uppgår till 14 098 kvm.

Föreningens 148 st bostäder fördelar sig enligt följande:

24 st 2 rum och kök, 68 st 3 rum och kök samt 56 st 4 rum och kök.

I föreningen finns även 148 st garage och 84 st bilplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört underhåll till en kostnad av 866 183 kronor. Underhållet som har utförts är fasadtvätt av 5 husgavlar och behandling av gavlar, underhåll av tak och montering av taksäkerhet. Föreningen har under året haft konsult hjälp för att hitta lösningar för tappvattenrörsbytet.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året och föreningens underhållsplan har uppdaterats.

De närmaste åren planerar styrelsen för åtgärder enligt underhållsplanen: Fönsterbyte, balkongrenovering, takbyte, byte av tappvattenrör samt byta enstaka panel på garage och förråd.

Planerat underhåll skall kostnadsäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Löpande reparationer uppgick till 484 099 kronor under året.

Ekonomi

Avgifterna höjdes 2020-01-01 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiften är 703 kr per kvm. Styrelsen beslutade höja årsavgiften fr o m 2021 01 01 med 3,0 %.

Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 60 319 416 kr. Nya lån har tagits upp till ett belopp om 29 200 000 kr i samband med köpet av marken som tidigare var upplåten med tomträtt. Räntesatserna för dessa lån är 0,93% och 1,22% och löper till 2025 och 2030. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021.

Efter en avsättning till yttre fond med 2 939 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 5 286 000 kr, blir det ett budgeterat resultat efter fondavsättning på 54 392 kr.

Föreningens ekonomi är belastad av stora underhållsåtgärder framöver.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning samt underhållsplan.
- Risto fastighetsservice avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
- Stols AB avseende lokalvård.
- Hafslund / Enias avseende fastighetsel.
- Com Hem avseende kabel-TV.
- Telenor avseende internet.
- Avarn avseende bevakningstjänster
- Servicehuset Väst avseende jourservice
- Anticimex avseende skadedjursbekämpning och brandskydd.
- JJ Ventilation avseende ventilation
- Utegolvs avseende snöröjning.

Aktiviteter och övrigt

Städdagar, höst och vår och möte med nya medlemmar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 204 (föregående år 200) medlemmar varav 203 innehar bostadsrätt. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits varav en via arv och en via gåva.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020 med 7 röstberättigade medlemmar närvarande och 77 medlemmar deltog via poströstning på grund av pandemin.

Styrelsen samt suppleanter

Magnus Björkman	ordförande
Birgitta Norberg Unger	ledamot
Jenny Coktel Eriksson	Ledamot
Hans Erik Svanström	Ledamot
Inger Henström	ledamot
Ulf Preuss	Ledamot
Mikael Hansson	Ledamot
Fredrik Forsell	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Daniel Bjelke	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Jenny Coktel Eriksson och Hans Erik Svanström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Magnus Björkman, Birgitta Norberg Unger, Inger Henström samt Jenny Coktel Eriksson, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Arne Lago.

Revisor

Revisor har varit Henrik Eckervald med Johan Eriksson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Magnus Björkman med Birgitta Norberg Unger som suppleant.

Handwritten mark

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sonja Nyström, sammankallande, samt Anna Östlund och Mikael Martinsson.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Inger Henström

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Ulf Preuss.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Ulf Preuss.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	10 163	9 813	9 542	9 301	9 075
Resultat efter finansiella poster tkr	2 603	1 010	3 186	2 318	-4 297
Låneskuld kr/kvm	4 278	2 293	2 359	2 489	2 627
Soliditet %	16%	21%	19%	12%	7%
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	703	683	675	662	649
Fond för yttre underhåll tkr	5 915	4 085	3 071	1 935	0
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	191	170	142	137	142

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 231 400	0	4 085 536	-35 002	1 009 874
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	1 009 874	-1 009 874
Reservering till yttre fond			2 696 000	-2 696 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-866 183	866 183	
Årets resultat					2 602 638
Belopp vid årets slut	4 231 400	0	5 915 353	-854 945	2 602 638

M

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	974 872
Årets resultat före fondförändring	2 602 638
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 696 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	866 183
Summa	<u>1 747 693</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 5 915 353

Styrelsen föreslår följande dispositioner till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 747 693**

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat 2 602 638

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-2 696 000
Disposition underhållsfond	866 183
Netto avsättning (-) /disposition (+) underhållsfond	<u>-1 829 817</u>

Resultat efter fondförändring 772 821



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7664

HSB brf Silvertärnan i Trollhättan

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	10 163 390	9 813 615
Summa intäkter		10 163 390	9 813 615
Driftskostnader	Not 2	-4 801 200	-4 770 866
Underhållskostnader	Not 3	-866 183	-2 249 464
Personalkostnader	Not 4	-207 204	-224 466
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-890 000	-890 000
Summa rörelsekostnader		-6 764 587	-8 134 796
Rörelseresultat		3 398 803	1 678 819
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 335	3 954
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-803 499	-672 899
Summa finansiella poster		-796 164	-668 945
Årets resultat		2 602 638	1 009 874

14



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7664

HSB brf Silvertärnan i Trollhättan

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>65 925 825</u>	<u>37 245 000</u>
	65 925 825	37 245 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>65 926 325</u>	<u>37 245 500</u>
--------------------------	--------------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	6 354	1 163
--------	-------	-------

Övriga fordringar

Not 11	4 107 977	4 373 086
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>313 567</u>	<u>451 972</u>
4 427 898	4 826 221

Kortfristiga placeringar

Not 12	4 000 000	2 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

11 870	9 821
--------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>8 439 768</u>	<u>6 836 042</u>
-------------------------	-------------------------

Summa tillgångar

<u>74 366 093</u>	<u>44 081 542</u>
--------------------------	--------------------------



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7664

HSB brf Silvertärnan i Trollhättan

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 231 400

4 231 400

Fond för yttre underhåll

5 915 353

4 085 536

10 146 753

8 316 936

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-854 945

-35 002

Årets resultat

2 602 638

1 009 874

1 747 693

974 872

Summa eget kapital

11 894 446

9 291 808

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

58 815 416

31 411 416

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 504 000

920 000

Leverantörsskulder

343 591

664 445

Skatteskulder

17 056

9 360

Övriga skulder

Not 16

446 185

573 032

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 345 398

1 211 482

3 656 230

3 378 319

Summa skulder

62 471 646

34 789 735

Summa Eget kapital och skulder

74 366 093

44 081 542

Handwritten mark



HSB brf Silvertärnan i Trollhättan

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 41 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

W



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7664

HSB brf Silvertärnan i Trollhättan

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 917 328	9 628 200
Hyror	154 200	141 300
Bortfall hyror	-9 900	-3 300
Övriga intäkter	101 762	47 415
	10 163 390	9 813 615
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel mm	699 515	698 214
Tv/datakostnader	277 686	280 113
Reparationer	484 099	422 723
El	214 341	224 116
Uppvärmning	1 077 135	1 136 268
Vatten	605 220	555 973
Sophämtning	230 490	217 064
Fastighetsavgift/fastighetskatt	211 492	203 796
Medlemsavgifter	62 310	60 427
Försäkringar	174 083	191 118
Förvaltningsarvoden	217 768	212 780
Tomträttsavgäld	249 000	498 000
Övriga driftskostnader	294 061	63 776
Övriga kostnader	4 001	6 498
	4 801 200	4 770 866
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	866 183	2 249 464
	866 183	2 249 464
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	116 900	117 200
Vicevärdsarvode	32 796	32 396
Revisorsarvode	3 425	3 290
Löner och andra ersättningar	13 850	26 704
Sociala kostnader	40 033	44 676
	207 004	224 266
Övriga anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	207 204	224 466
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	890 000	890 000
	890 000	890 000
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 024	1 954
Övriga ränteintäkter	5 311	2 000
	7 335	3 954
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	803 499	672 899
	803 499	672 899



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7664

HSB brf Silvertärnan i Trollhättan

Noter	2020-12-31		2019-12-31	
Not 8 Byggnader och mark				
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)				
Byggnaderna är helt avskrivna år			2061	
Värdeår enligt taxeringsbeslut			1982	
	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid
Ursprunglig byggnad	58 080 000	-20 835 000	-890 000	1983 - 2061
Mark	29 570 825			
	<u>87 650 825</u>	<u>-20 835 000</u>	<u>-890 000</u>	
				Bokfört värde 2020-12-31
				36 355 000
				<u>29 570 825</u>
				<u>65 925 825</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Anskaffningsvärde byggnader			58 080 000	58 080 000
Anskaffningsvärde mark			29 570 825	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>87 650 825</u>	<u>58 080 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Ingående ackumulerade avskrivningar			-20 835 000	-19 945 000
Årets avskrivningar			-890 000	-890 000
Utgående ackumulerade avskrivningar			<u>-21 725 000</u>	<u>-20 835 000</u>
Bokfört värde			65 925 825	37 245 000
Taxeringsvärde för Silvertärnan 1				
Byggnad - bostäder			107 000 000	107 000 000
			<u>107 000 000</u>	<u>107 000 000</u>
Mark - bostäder			38 000 000	38 000 000
			<u>38 000 000</u>	<u>38 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt			145 000 000	145 000 000
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			61 172 000	52 938 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.			500	500
Not 10 Kundfordringar				
Hyses och avgiftsfordringar			6 354	1 163
			<u>6 354</u>	<u>1 163</u>
Not 11 Övriga fordringar				
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland			4 094 094	4 168 284
Skattekonto			13 883	13 883
Övrigt			0	190 919
			<u>4 107 977</u>	<u>4 373 086</u>
Not 12 Kortfristiga placeringar				
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid
	HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2021-04-01	3 mån
				Ränta
				0,20%
				Belopp
				4 000 000
				4 000 000
Not 13 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	4 231 400	0	4 085 536	-35 002
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	1 009 874
Reservering till yttre fond			2 696 000	-2 696 000
Ianspråktagande av yttre fond			-866 183	866 183
Årets resultat				2 602 638
Belopp vid årets slut	4 231 400	0	5 915 353	-854 945
				2 602 638



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7664

HSB brf Silvertärnan i Trollhättan

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	31124778	0,93%	2025-05-09	14 355 000	290 000
SBAB	31124808	1,22%	2030-05-09	14 553 000	294 000
Stadshypotek AB	506165	1,10%	2024-06-01	10 082 000	0
Stadshypotek AB	628164	1,06%	2028-10-30	10 929 416	600 000
Swedbank	2756459299	3,77%	2022-11-25	10 400 000	320 000
				60 319 416	1 504 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

58 815 416

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

52 799 416

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar

1 504 000

920 000

1 504 000

920 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt
Arbetsgivaravgifter
Inre fond

819

795

279

271

445 087

571 966

446 185

573 032

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader
Förutbetalda hyror och avgifter
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

113 328

118 920

875 213

793 098

356 857

299 464

1 345 398

1 211 482

Trollhättan 29/3 2021

Magnus Björkman

Inger Henström

Birgitta Nörberg Unger

Jenny Coktel-Eriksson

Hans Erik Svanström

Mikael Hansson

Ulf Preuss

Fredrik Forsell

Vår revisionsberättelse har 6/4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Henrik Eckervald

Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Silvertärnan i Trollhättan för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorerns utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorern 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 uppger, 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 iverkliga verksamheten.

Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Silvertärnan i Trollhättan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 den 6/4 2021



Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Henrik Eckervald
Av föreningen vald revisor