allabrf.se



# ÅRSREDOVISNING 2018

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SILVERTÄRNAN I TROLLHÄTTAN

**Organisationsnummer 716409-7664**

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

# ORDLISTA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN:
Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.
Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

## 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 nu 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 samt amortering på lån. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR:
Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier.
Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.
I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader som föreningen äger.

## JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER:
Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter, låneeftergifter och avsättning utöver plan till fond för yttre underhåll.

## BALANSRÄKNINGEN:
Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder.
Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser, upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

## 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 kontanter inom ett år.

## KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL):
Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER:
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER:
Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL:
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en 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 underhållet av föreningens hus. Tillgodohavanden i fonder för yttre underhåll redovisas i balansräkningen under bundet eget kapital. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonder för inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen under kortfristiga skulder

## STÄLLDA SÄKERHETER:
Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

## EVENTUALFÖRPLIKTELSER:
Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

## LIKVIDITET:
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättnings-tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Silvertärnan i Trollhättan

Org nr 716409-7664

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
**2018-01-01 – 2018-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### 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 bostadsrätts-lägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja service-verksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemen-samma 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 2015. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2019. Rensning av imkanaler gjordes i samband med OVK.

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

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

Föreningens fastighet Silvertärnan 1 är belägen på adresserna Kaggetorpsvägen 3-73, 77-123, 129-223 samt Ljungvägen 50-128 i Trollhättan. På fastigheten finns 13 st bostadshus i 2 st våningar med 37 st uppgångar. Huset 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 79 st bilplatser.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

**HSB Brf Silvertärnan i Trollhättan**
Org nr 716409-7664

# Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några planerade underhållsåtgärder.

Årets kostnad för löpande reparationer och försäkringsärenden uppgick till 112 458 kr.

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

De närmaste åren planerar styrelsen för åtgärder enligt underhållsplanen:

Fönsterbyte
Fasad och balkongrenovering
Renovering och målning av garage och förråd
Byte av sand på lekplatser

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

## Ekonomi

Avgifterna höjdes 2018-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften är 675 kr per kvm. Styrelsen beslutade höja årsavgiften fr o m 2019 01 01 med 1,20 % därmed uppgår den genomsnittliga årsavgiften till 683 kr per kvm samt att slopa avsättningen till inre fonden.

Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 33 251 416 kr.
I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2019.
Efter en avsättning till yttre fond med 2 400 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 2 090 000 kr, blir det ett budgeterat resultat efter fondavsättning på 209 926 kr.

Föreningens ekonomi är belastad av stora underhållsåtgärder framöver.

## Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- Risto fastighetsservice avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
- Stols AB avseende lokalvård.
- HSB Nordvästra Götaland avseende årlig uppdatering av underhållsplanen
- Affärsverket avseende fastighetsel.
- Com Hem och Telenor avseende kabel-tv och internet.
- NOKAS avseende bevakningstjänster och Servicehuset Väst avseende jourservice.
- Anticimex avseende skadedjursbekämpning och brandskydd.
- Utegolv avseende snöröjning.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor



## Aktiviteter

Vår och höststädning, årsstämma, möte med nya medlemmar och adventskaffe.
Under året vi även deltagit i utbildningen ordförande och sekreterare.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 197 st (föregående år 197 st) medlemmar varav 196 st innehar bostadsrätt. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.
Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.
Under året har 18 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2018 med 40 st röstberättigade medlemmar närvarande.

## Styrelsen samt suppleanter

| | |
|---|---|
| Magnus Björkman | ordförande |
| Håkan Kjell | vice ordförande |
| Majvor Smedberg | sekreterare, t o m 31/12 2018 |
| Irena Moberg | ledamot |
| Inger Henström | ledamot |
| Ulf Preuss | ledamot |
| Daniel Hult | ledamot, t o m 1/8 2018 |
| Siv Persson | ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland |

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Irena Moberg.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

## Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Magnus Björkman, Irena Moberg, Inger Henström och Håkan Kjell, två i förening.

## Vicevärd

Mikael Hansson t o m 2018-08-31 samt Arne Lago har varit vicevärdar i bostadsrätts-föreningen.

## Revisor

Revisor har varit Åsa Tapper med Elisabeth Dahlin 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 Håkan Kjell som suppleant.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor



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

### Studieorganisatör
Studieorganisatör har varit Irena Moberg.

### Miljösamordnare
Miljösamordnare har varit Ulf Preuss.

### Brandskyddsansvarig
Brandskyddsansvarig har varit Ulf Preuss.

## Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning tkr | 9 542 | 9 301 | 9 075 | 8 799 | 8 684 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 3 186 | 2 318 | -4 297 | -5 201 | -2 333 |
| Låneskuld kr/kvm | 2 359 | 2 489 | 2 627 | 2 547 | 2 609 |
| Soliditet % | 19 | 12 | 7 | 16 | 24 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm | 675 | 662 | 649 | 630 | 624 |
| Fond för yttre underhåll tkr | 3 071 | 1 935 | 0 | 498 | 5 576 |
| Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm | 142 | 137 | 142 | 142 | 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 | 1 935 000 | -3 388 033 | 2 317 516 |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut | | | 0 | 2 317 516 | -2 317 516 |
| Reservering till yttre fond | | | 2 000 000 | -2 000 000 | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | | 3 186 051 |
| **Belopp vid årets slut** | **4 231 400** | **0** | **3 935 000** | **-3 070 517** | **3 186 051** |

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor



# 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 underhålllsplan/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 | -1 070 517 |
| Årets resultat före fondförändring | 3 186 051 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -2 000 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 0 |
| Summa | 115 534 |

| | |
|---|---|
| Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition | 3 935 000 |

Styrelsen föreslår följande dispositioner till föreningsstämman:

| | |
|---|---|
| Att balansera i ny räkning | 115 534 |

## Tillägg till resultaträkningen:

| | |
|---|---|
| Årets resultat | 3 186 051 |

**Resultatförändring efter disposition av underhåll**

| | |
|---|---|
| Avsättning underhåll | -2 000 000 |
| Disposition underhållsfond | 0 |
| Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond | - 2 000 000 |

| | |
|---|---|
| **Resultat efter fondförändring** | **1 186 051** |

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7664

## HSB brf Silvertärnan i Trollhättan

| Resultaträkning | | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | Not 1 | 9 541 672 | 9 300 598 |
| **Summa intäkter** | | **9 541 672** | **9 300 598** |
| Driftskostnader | Not 2 | -4 522 198 | -4 858 443 |
| Personalkostnader | Not 3 | -238 025 | -251 054 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 4 | -890 000 | -890 000 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-5 650 223** | **-5 999 497** |
| **Rörelseresultat** | | **3 891 449** | **3 301 102** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 2 505 | 1 459 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -707 903 | -985 044 |
| Summa finansiella poster | | -705 398 | -983 585 |
| **Årets resultat** | | **3 186 051** | **2 317 516** |

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7664

## HSB brf Silvertärnan i Trollhättan

| Balansräkning | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 38 135 000 | 39 025 000 |
| | | 38 135 000 | 39 025 000 |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | **38 135 500** | **39 025 500** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | Not 9 | 3 414 | 60 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 4 120 673 | 2 820 426 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 478 957 | 462 904 |
| | | 4 603 044 | 3 283 390 |
| Kortfristiga placeringar | Not 11 | 1 000 000 | 0 |
| *Kassa och bank* | | 18 044 | 19 150 |
| Summa omsättningstillgångar | | **5 621 088** | **3 302 540** |
| **Summa tillgångar** | | **43 756 588** | **42 328 040** |

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716409-7664

## HSB brf Silvertärnan i Trollhättan

| Balansräkning | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | Not 12 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 4 231 400 | 4 231 400 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 935 000 | 1 935 000 |
| | | 8 166 400 | 6 166 400 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | -3 070 517 | -3 388 033 |
| Årets resultat | | 3 186 051 | 2 317 516 |
| | | 115 534 | -1 070 517 |
| Summa eget kapital | | **8 281 934** | **5 095 883** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 22 249 416 | 33 171 416 |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 11 002 000 | 1 920 000 |
| Leverantörsskulder | | 260 513 | 367 913 |
| Skatteskulder | | 3 440 | 184 |
| Övriga skulder | Not 15 | 826 463 | 749 844 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 1 132 822 | 1 022 800 |
| | | 13 225 238 | 4 060 741 |
| Summa skulder | | **35 474 654** | **37 232 157** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **43 756 588** | **42 328 040** |

allabrf.se



HSB – där möjligheterna bor

# 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 43 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.

allabrf.se



HSB – där möjligheterna bor

## HSB brf Silvertärnan i Trollhättan

| Noter | | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 1** | **Nettoomsättning** | | |
| | Årsavgifter | 9 514 332 | 9 327 312 |
| | Hyror | 126 000 | 122 800 |
| | Bortfall hyror | -3 500 | -1 700 |
| | Övriga intäkter | 79 439 | 26 785 |
| | Bruttoomsättning | 9 716 271 | 9 475 197 |
| | Avsatt till inre fond | -174 599 | -174 599 |
| | | **9 541 672** | **9 300 598** |
| **Not 2** | **Driftskostnader** | | |
| | Fastighetsskötsel mm | 708 815 | 736 209 |
| | Tv/datakostnader | 279 668 | 278 626 |
| | Reparationer | 112 458 | 571 478 |
| | El | 222 673 | 197 569 |
| | Uppvärmning | 1 144 436 | 1 148 406 |
| | Vatten | 544 178 | 542 501 |
| | Sophämtning | 199 132 | 189 009 |
| | Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 197 876 | 194 620 |
| | Medlemsavgifter | 59 524 | 57 576 |
| | Försäkringar | 185 945 | 178 615 |
| | Förvaltningsarvoden | 206 504 | 201 672 |
| | Tomträttsavgäld | 498 000 | 498 000 |
| | Övriga driftskostnader | 157 747 | 59 547 |
| | Övriga kostnader | 5 242 | 4 615 |
| | | **4 522 198** | **4 858 443** |
| **Not 3** | **Personalkostnader** | | |
| | **Förtroendevalda** | | |
| | Styrelsearvode | 119 878 | 114 600 |
| | Vicevärdsarvode | 31 836 | 37 142 |
| | Revisorsarvode | 3 290 | 3 225 |
| | Löner och andra ersättningar | 33 316 | 46 176 |
| | Sociala kostnader | 49 505 | 49 711 |
| | | **237 825** | **250 854** |
| | **Övriga anställda** | | |
| | Pensionskostnader och förpliktelser | 200 | 200 |
| | | **200** | **200** |
| | | **238 025** | **251 054** |
| **Not 4** | **Av och nedskrivning av anläggningstillgångar** | | |
| | Byggnader | 890 000 | 890 000 |
| | | **890 000** | **890 000** |
| **Not 5** | **Ränteintäkter och liknande resultatposter** | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för. | 1 705 | 1 483 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 0 | -24 |
| | Övriga ränteintäkter | 800 | 0 |
| | | **2 505** | **1 459** |
| **Not 6** | **Räntekostnader och liknande resultatposter** | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 707 903 | 985 044 |
| | | **707 903** | **985 044** |

allabrf.se



HSB – där möjligheterna bor

## HSB brf Silvertärnan i Trollhättan

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|

### Not 7 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 | Bokfört värde 2018-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ursprunglig byggnad | 58 080 000 | -19 055 000 | -890 000 | 1983-2061 | 38 135 000 |
| | 58 080 000 | -19 055 000 | -890 000 | | 38 135 000 |

| | | |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 58 080 000 | 58 080 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 58 080 000 | 58 080 000 |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -19 055 000 | -18 165 000 |
| Årets avskrivningar | -890 000 | -890 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -19 945 000 | -19 055 000 |
| **Bokfört värde** | **38 135 000** | **39 025 000** |
| Taxeringsvärde för Silvertärnan 1 | | |
| Byggnad - bostäder | 91 000 000 | 91 000 000 |
| | 91 000 000 | 91 000 000 |
| Mark - bostäder | 29 000 000 | 29 000 000 |
| | 29 000 000 | 29 000 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 120 000 000 | 120 000 000 |

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|---|---|---|
| En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för. | **500** | **500** |

### Not 9 Kundfordringar

| | | |
|---|---|---|
| Hyres och avgiftsfordringar | 3 414 | 60 |
| | **3 414** | **60** |

### Not 10 Övriga fordringar

| | | |
|---|---|---|
| Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland | 4 111 790 | 2 811 543 |
| Skattekonto | 8 883 | 8 883 |
| | **4 120 673** | **2 820 426** |

### Not 11 Kortfristiga placeringar

| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
|---|---|---|---|---|---|
| HSB Nordvästra Götaland | 2018-07-01 | 2019-01-01 | 6 mån | 0,16% | 1 000 000 |
| | | | | | **1 000 000** |

### Not 12 Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 4 231 400 | 0 | 1 935 000 | -3 388 033 | 2 317 516 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 0 | 2 317 516 | -2 317 516 |
| Reservering till yttre fond | | | 2 000 000 | -2 000 000 | |
| Årets resultat | | | | | 3 186 051 |
| **Belopp vid årets slut** | **4 231 400** | **0** | **3 935 000** | **-3 070 517** | **3 186 051** |

allabrf.se



HSB – där möjligheterna bor

## HSB brf Silvertärnan i Trollhättan

| Noter | | | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Not 13** | **Långfristiga skulder till kreditinstitut** | | | | |

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|---|---|---|---|---|---|
| Swedbank | 2756459299 | 3,77% | 2022-11-25 | 11 040 000 | 320 000 |
| Stadshypotek | 387123 | 1,25% | 2020-12-01 | 12 129 416 | 600 000 |
| Stadshypotek | 350917 | 1,25% | 2019-06-01 | 10 082 000 | 0 |
| | | | | 33 251 416 | 920 000 |

| | | |
|---|---|---|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | **22 249 416** |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | 28 651 416 |
| **Ställda säkerheter:** | | |
| Fastighetsinteckning | 52 938 000 | 52 938 000 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 14** | **Kortfristiga skulder till kreditinstitut** | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld (förfall eller vilkorsändring inom 12 mån) | **11 002 000** | **1 920 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 15** | **Övriga kortfristiga skulder** | | |
| | Källskatt | 1 590 | 795 |
| | Arbetsgivaravgifter | 868 | 833 |
| | Inre fond | 824 005 | 748 216 |
| | | **826 463** | **749 844** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 16** | **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 697 518 | 735 257 |
| | Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter | 435 304 | 287 543 |
| | | **1 132 822** | **1 022 800** |

Trollhättan 11/3 2019

Magnus Björkman

Håkan Kjell

Irena Moberg

Inger Henström

Ulf Preuss

Siv Persson

Vår revisionsberättelse har 25/3 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Åsa Tapper
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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 25/3 2019

MAGNUS EMILSSON
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Åsa Tapper
Av föreningen vald revisor