

Årsredovisning 2023

Brf Silvertärnan

769611-6131



Välkommen till årsredovisningen för Brf Silvertärnan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnet 10	2005	Tyresö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006

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

Lägenhetsfördelning

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

Styrelsens sammansättning

Caroline Ferbe	Ordförande
Andreas Åhlund	Styrelseledamot
Ann Persson	Styrelseledamot
Jan-Olof Hedman	Suppleant
Fredrik Schedvin	Suppleant
Rolf Karlström	Suppleant

Valberedning

Vakant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Andreas Wassberg Auktoriserad revisor Edlund & Partners AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-------------|---|---|
| 2023 | ● | Byte av hissbronsar
Brandsyn
Byte av ett kodlås port 22
Underhåll grönytor |
| 2020 | ● | Taksäkerhet yttertak
Underhållsarbete tvättstuga
Renovering Hissar |
| 2019 | ● | Underhåll grönytor
Brandskydd
OVK-åtgärder |
| 2018 | ● | Utvändig målning av förråd
OVK |
| 2017 | ● | Målning av samtliga entréer
Byte av samtliga kodlås
Upprustning gemensamhetslokalen |
| 2016 | ● | Underhåll hissar |
| 2015 | ● | Sanering av vindsutrymmen
Genomgång av tak
Brandsyn |

Planerade underhåll

- 2024** ● Ommålning trapphus, ett varje år, start 2024 med port 22 följt av nr 20, 18, 16.
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
Rensning av ventilationskanaler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Ekströms Allservice
Gröna ytor	HSB
Hissar	ALT
Ventilation	Enstar
Städ	Keab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tre av fyra lån har bundits om under 2023. Från en genomsnittlig ränta på cirka 1% till nuvarande cirka 4,5%. Idag har föreningen två lån bundna på 36 mån samt ett rörligt.

Det fjärde lånet förhandlas om september 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9%.

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Anledningen till underskottet beror bland annat på ökade driftkostnader där det främst är posten för löpande reparationer och underhåll som ökat samt att räntekostnaderna ökat jämfört med föregående år.

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

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

Förändringar i avtal

Ny städleverantör från 1 dec. - Söder om Söder. Kompletterat med dörmattor.

Övriga uppgifter

Bashkim Morina avgår som ordförande sommaren 2023, efterträds av Caroline Ferbe.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 363 302	4 119 830	4 117 001	4 335 961
Resultat efter fin. poster	-578 099	39 149	-221 626	354 624
Soliditet (%)	61	61	61	61
Yttre fond	1 894 845	1 820 535	1 696 755	1 676 755
Taxeringsvärde	83 400 000	83 400 000	61 400 000	61 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	994	920	922	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	92,1	92,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 444	10 563	10 775	10 987
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 444	10 563	10 775	10 987
Sparande per kvm totalyta, kr	139	288	219	360
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	75	78	83
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	92	106	79
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	66	61	53
Energikostnad per kvm totalyta, kr	241	234	244	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	1,29	1,14	1,28
Räntekänslighet (%)	10,51	11,48	11,69	-

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltal skiljer sig därmed från och med 2023 vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 133 814 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Ikke budgeterade höga reparationskostnader för hiss 2023.

Ökad räntekostnad från september 2023.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	66 510 000	-	-	66 510 000
Fond, yttre underhåll	1 820 535	-	74 310	1 894 845
Balanserat resultat	1 971 179	39 149	-74 310	1 936 018
Årets resultat	39 149	-39 149	-578 099	-578 099
Eget kapital	70 340 863	0	-578 099	69 762 764

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande	1 886 548
Reservering fond för yttre underhåll	-123 780
Att från yttre fond i anspråk ta	173 250
Årets resultat	-578 099
Totalt	1 357 919

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till balanserat resultat	1 357 919
	1 357 919

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

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 363 302	4 119 830
Övriga rörelseintäkter		1 411	1 707
Summa rörelseintäkter		4 364 713	4 121 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 463 458	-2 018 612
Övriga externa kostnader	7	-231 488	-170 186
Personalkostnader	8	-157 766	-175 002
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 150 656	-1 150 656
Summa rörelsekostnader		-4 003 368	-3 514 456
RÖRELSERESULTAT		361 344	607 081
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		125	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-939 568	-567 944
Summa finansiella poster		-939 443	-567 932
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-578 099	39 149
ÅRETS RESULTAT		-578 099	39 149

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	109 341 970	110 369 674
Maskiner, inventarier och installationer	10	607 413	730 365
Summa materiella anläggningstillgångar		109 949 383	111 100 039
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 949 383	111 100 039
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 833	51 802
Övriga fordringar		7 586	12 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	122 993	118 833
Summa kortfristiga fordringar		170 412	183 060
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 613 294	3 340 505
Summa kassa och bank		3 613 294	3 340 505
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 783 706	3 523 565
SUMMA TILLGÅNGAR		113 733 089	114 623 604

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 510 000	66 510 000
Fond för yttre underhåll		1 894 845	1 820 535
Summa bundet eget kapital		68 404 845	68 330 535
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 936 018	1 971 179
Årets resultat		-578 099	39 149
Summa fritt eget kapital		1 357 919	2 010 328
SUMMA EGET KAPITAL		69 762 764	70 340 863
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	20 146 736	11 975 000
Summa långfristiga skulder		20 146 736	11 975 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	22 946 356	31 607 224
Leverantörsskulder		174 672	74 504
Skatteskulder		13 018	9 194
Övriga kortfristiga skulder		22 094	31 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	667 450	585 661
Summa kortfristiga skulder		23 823 589	32 307 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 733 089	114 623 604

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	361 344	607 081
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 150 656	1 150 656
	1 512 000	1 757 737
Erhållen ränta	125	12
Erlagd ränta	-900 614	-571 454
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	611 511	1 186 295
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 648	18 739
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	137 762	-34 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	761 921	1 170 650
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-489 132	-875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-489 132	-875 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	272 789	295 650
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 340 505	3 044 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 613 294	3 340 505

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	6,67 - 20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 838 704	3 521 616
Hysesintäkter, p-platser	243 952	253 810
Intäkter, bredband	126 720	126 720
El	133 814	147 702
Övriga intäkter	20 112	69 982
Summa	4 363 302	4 119 830

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	55 821	55 228
Städning	113 378	103 260
Besiktning och service	23 799	26 762
Trädgårdsarbete	220 683	155 750
Snöskottning	94 645	111 779
Summa	508 326	452 779

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	363 281	215 361
Planerat underhåll	173 250	0
Summa	536 531	215 361

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	287 953	311 183
Uppvärmning	431 087	381 204
Vatten	275 568	271 124
Sophämtning	112 722	106 424
Summa	1 107 330	1 069 935

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	69 417	65 908
Självrisker	11 130	0
Kabel-tv/bredband	129 028	125 256
Fastighetsskatt	101 696	89 373
Summa	311 271	280 537

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 161	15 497
Övriga förvaltningskostnader	59 329	40 073
Revisionsarvoden	20 000	17 500
Ekonomisk förvaltning	97 209	86 688
It-tjänster	4 539	4 498
Konsultkostnader	46 250	5 930
Summa	231 488	170 186

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	133 570	117 856
Lön	0	20 000
Sociala avgifter	24 196	37 146
Summa	157 766	175 002

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 981 250	120 981 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	120 981 250	120 981 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 611 576	-9 583 872
Årets avskrivning	-1 027 704	-1 027 704
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 639 280	-10 611 576
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	109 341 970	110 369 674
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 211 250</i>	<i>18 211 250</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
Summa	83 400 000	83 400 000

NOT 10, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 639 746	1 639 746
Utgående anskaffningsvärde	1 639 746	1 639 746
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-909 381	-786 429
Avskrivningar	-122 952	-122 952
Utgående avskrivning	-1 032 333	-909 381
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	607 413	730 365

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 825	42 458
Försäkringspremier	23 597	22 225
Kabel-TV	31 786	31 254
Förvaltning	23 785	22 896
Summa	122 993	118 833

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,70 %	9 982 224	9 982 224
Stadshypotek AB	2026-09-30	4,38 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	4,38 %	10 635 868	11 125 000
Stadshypotek AB	2024-09-30	1,00 %	12 475 000	12 475 000
Summa			43 093 092	43 582 224
Varav kortfristig del			22 946 356	31 607 224

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 647 432 kr.

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

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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 868	43 500
Fastighetsskötsel	4 609	4 485
Städning	0	8 385
El	36 338	38 118
Uppvärmning	67 122	63 337
Utgiftsräntor	90 188	51 234
Förutbetalda avgifter/hyror	412 825	364 102
Beräknat revisionsarvode	12 500	12 500
Summa	667 450	585 661

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	54 600 000	54 600 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning avgift 15% 1 jan 2024. Höjning parkering 100 kr 1 jan 2024. Flyttat 2 Mkr till sparkonto med 3,95% ränta, löpande 3 mån, 1 mars 2024

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum



Caroline Ferbe
Ordförande



Andreas Åhlund
Styrelseledamot



Ann Persson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____



Edlund & Partners AB
Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517057313

Dokument

ÅR 2023 - Brf Silvertärnan
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-05-08 15:00:08 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2024-05-09 10:52:08 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)
Edlund & Partners AB
Andreas@edlundpartners.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2024-05-09 10:52:08 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLINE FERBE"
Signerade 2024-05-08 19:15:29 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517057313

Ann Persson (AP)
ann_persson@telia.com



Ann Persson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN
ELISABETH PERSSON"
Signerade 2024-05-08 19:31:08 CEST (+0200)

Andreas Åhlund (AÅ)
andreas.m.ahlund@gmail.com



Andreas Åhlund

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS ÅHLUND"
Signerade 2024-05-08 19:26:48 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Silvertärnan, org.nr 769611-6131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silvertärnan för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Silvertärnan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har Vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Östersund

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516138212

Dokument

RevB 2023 - Brf Silvertärnan
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-05-09 09:49:35 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2024-05-09 10:51:37 CEST (+0200)*

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)
Edlund & Partners AB
Andreas@edlundpartners.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ulf', written over a horizontal line.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2024-05-09 10:51:37 CEST (+0200)*

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

