

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tärnan 21

716406-1769

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tärnan 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1982. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta bostadsrättsförening. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Tärnan 22, Fiskargränden 8 A-J i Landskrona. Föreningen äger fastigheten som består av 9 lägenheter med en total boyta av 1 112 kvm.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2020.

Styrelse under verksamhetsåret		Vald år
Ordförande	Milma Danielsson	2019 (2 år)
Vice ordförande	Jerker Olofsson	2019 (2 år)
Sekreterare	Johan Falk	2020 (2 år)
Ledamot	Stefania Skrowronski	2020 (2 år)
Suppleant	Birgitta Owusu-Ansah	2020 (1 år)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Milma Danielsson, Jerker Olofsson och Suppleant Birgitta Owusu-Ansah.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Milma Danielsson och Jerker Olofsson.

Revisor har varit Henrik Zipsane, vald av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2020 utfört målning på samtliga balkonger, 3 burspråk, förrådsfasad väster och sophusfasad söder samt att det skett ett byte av altandörr (hus 1). Föreningen har också förhandlat om lånen och fått ner räntekostnaderna något. Alla lån är överflyttade till Stadshypotek/ Handelsbanken.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna 2020 och uppgick till i genomsnitt 708 kr/kvm bostadslägenhetsyta, exkl värme.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 496 196 kronor. Under året har föreningen amorterat 79 752 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 13. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 13, varav 9 röstberättigade.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	825	837	838	818	819
Resultat efter avskrivningar	59	-698	-232	383	263
Årets resultat	-36	-791	-298	310	204
Eget kapital	-343	-306	485	783	473
Balansomslutning	5 252	5 346	5 349	5 708	5 508
Soliditet (%)	-7	-6	9	14	9
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	708	708	708	687	687
Fond för yttre underhåll	105	589	568	209	0

*Ingår vatten och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 000	589 449	-266 457	-791 417	-306 425
Disposition av föregående års resultat:		-484 000	-307 417	791 417	0
Årets resultat				-36 376	-36 376
Belopp vid årets utgång	162 000	105 449	-573 874	-36 376	-342 801

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-573 874
årets förlust	-36 376
	-610 250

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-378 815
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	337 000
i ny räkning överföres	-568 435
	-610 250

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	824 910	837 170
Övriga rörelseintäkter	3	533	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		825 443	837 170
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-622 628	-1 393 136
Övriga externa kostnader	5	-54 644	-51 360
Personalkostnader	6	0	-1 250
Avskrivningar		-89 172	-89 172
Summa rörelsekostnader		-766 444	-1 534 918
Rörelseresultat		58 999	-697 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	705	437
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-96 080	-94 106
Summa finansiella poster		-95 375	-93 669
Resultat efter finansiella poster		-36 376	-791 417
Resultat före skatt		-36 376	-791 417
Årets resultat		-36 376	-791 417

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	4 781 627	4 870 799
Summa materiella anläggningstillgångar		4 781 627	4 870 799
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		4 784 627	4 873 799
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	448 102	451 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	15 010	15 008
Summa kortfristiga fordringar		463 112	466 938
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 208	5 408
Summa kassa och bank		4 208	5 408
Summa omsättningstillgångar		467 320	472 346
SUMMA TILLGÅNGAR		5 251 947	5 346 145

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

162 000

162 000

Fond för yttre underhåll

105 448

589 448

Summa bundet eget kapital

267 448

751 448

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-573 874

-266 457

Årets resultat

-36 376

-791 417

Summa fritt eget kapital

-610 250

-1 057 874

Summa eget kapital

-342 802

-306 426

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

4 184 440

990 000

Summa långfristiga skulder

4 184 440

990 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

1 311 756

4 585 948

Leverantörsskulder

12 339

7 293

Skatteskulder

475

7

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

85 739

69 323

Summa kortfristiga skulder

1 410 309

4 662 571

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 251 947

5 346 145

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	40-90 År
Inventarier:	5 År

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 429 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	786 792	786 792
Pantförskrivningsavgift	0	465
Bränsleavgifter	27 318	39 113
Hysesintäkter p-platser, ej moms	10 800	10 800
	824 910	837 170

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	533	0
	533	0

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer, bostäder	28 290	325 186
Planerat UH bostäder	378 815	865 000
Elavgifter för drivkraft och belysning	123 014	123 415
Vatten	35 112	25 231
Sophämtning	17 745	16 198
Fastighetsförsäkringar	10 733	10 032
Kabel-TV	16 058	15 684
Fastighetsskatt	12 861	12 390
	622 628	1 393 136

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	121	2 237
Postbefordran	226	0
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	41 872	40 902
Pantförskrivningsavgift	0	465
Konsultarvoden	9 625	4 750
Bankkostnader	2 800	2 740
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	266
	54 644	51 360

Not 6 Arvode och andra ersättningar

	2020	2019
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Kurser	0	1 250
Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader	0	1 250

Not 7 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter bank	705	437
	705	437

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankkulder	96 080	93 947
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	0	159
	96 080	94 106

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 554 702	6 554 702
Mark	257 200	257 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 811 902	6 811 902
Ingående avskrivningar	-1 941 103	-1 851 931
Årets avskrivningar	-89 172	-89 172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 030 275	-1 941 103
Utgående redovisat värde	4 781 627	4 870 799
Taxeringsvärden byggnader	8 600 000	8 600 000
Taxeringsvärden mark	2 750 000	2 750 000
	11 350 000	11 350 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	7 067 600	7 067 600
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	7 067 600	7 067 600

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Värdepapper	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående redovisat värde	3 000	3 000

Bank	Antal	Ansk värde	Markn.värde 2019	Markn.värde 2018
Nordea Investeringsfond	14,1627	3 000	4 166	4 139

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 473	1 479
Avräkningskonto HSB	446 629	450 451
	448 102	451 930

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 010	15 008
	15 010	15 008

Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

1 311 756 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 50 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 5 246 196 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	1 311 756	4 585 948
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 184 440	990 000
	5 496 196	5 575 948

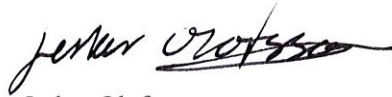
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	55 082	49 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 583	13 370
Upplupna räntekostnader	11 073	6 237
	85 738	69 323

Landskrona den 18 / 3 2021



Milma Danielsson
Ordförande



Jerker Olofsson



Johan Falk



Stefania Skrowronski

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 3 2021



Henrik Zipsane
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tärnan 21 i Landskrona, org nr 716406-1769

Jag har efter bästa förmåga granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed varvid av föreningen vald revisor svarat för granskningen under löpande år.

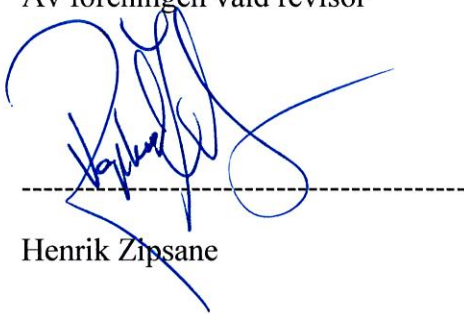
Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

Jag tillstyrker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- Att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Landskrona den 4/3 2021

Av föreningen vald revisor



Henrik Zipsane

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som 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, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen 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 i stället 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 underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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.

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. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i 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. 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 underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

