



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tärninglund i Malmö



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tärninglund i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2007 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Reval. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar fastighetsskötsel på gården och sophantering.

Styrelsen

David Sanchez Molinero	Ordförande
Jeanette Bernsmo Axelsson	Ledamot
Ralf Dowler	Ledamot
Nina Lidgren	Ledamot
Axel Schiölde	Ledamot

Anna Lundbergh	Suppleant
Thomas Tomej	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Simon Granath	Ordinarie Extern	Dillon AB
---------------	------------------	-----------

Valberedning

Angelica Stenudd Ermeclint

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Reval 2	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

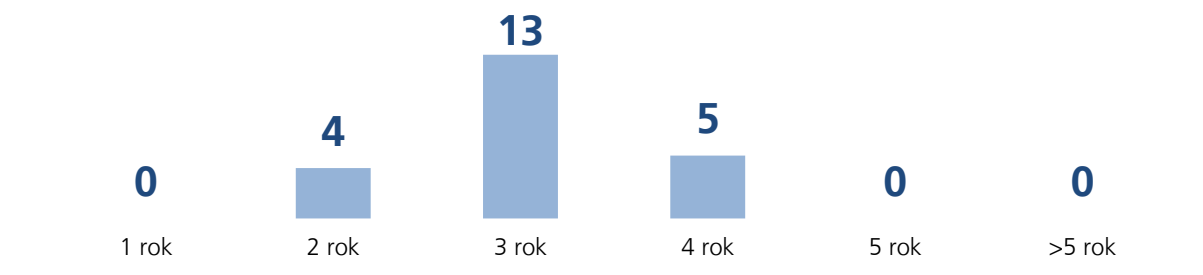
Värdeåret är 1978.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 871 m², varav 1 767 m² utgör lägenhetsyta och 104 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	104 m ²	Femårsperioder

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2036.
Underhållsplanen uppdaterades 2021-02-24.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation Fettavskiljare	2019	
Ombyggnation ventilation restaurang	2019	
Installation Råttstopp	2019	
Systematiskt Brandskydd	2019	Brandsläckare i varje trappuppgång
Avloppsbrunnar restaurang	2019	
Rivning cykelställ	2018	
Ovk Hyreslokal	2017	Skifte av utfläkt gjord
Belysning över dörrar innergård	2017	
Färdigställande av balkonger	2017	
OVK Fastighet	2017	
Byte av undercentral	2016	
Byte av inpasseringssystem	2016	Byte av portkodsbox
Byte av entrédörrar	2015	Alla entrédörrar utbytta
Renovering av trappuppgång	2015	Ommålning, putsning av golv och nya räcken
Installation av fiberbroadband i fastigheten	2015	Alla lägenheter har fått fiberbroadband
Inredning av råvind till lägenheter	2015 - 2016	
Renovering av källare	2015	Källarförråd byggdes
Ommålning av fasad	2014	
Målning av fasad, fönster och franska balkonger	2014	
Omläggning av tak	2007	
Rörstambyte	1977	Rotdragning
Elstambyte	1977	Utanpåliggande el generellt, ny inlagd el i vissa lägenheter.
Dränering av fastighet	1977	Inklusive gård. Därtill nya bärande balkar i källarvåning. Byte av fönster 1977.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning Avloppstammar	2021	Framflyttat till Q1 21 pga Covid-19
Översyn fönster	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brandskyddstjänster	Anticimex
Skötsel och tillsyn hiss	ALT Hiss AB
Gångbanerenshållning inkl vinterrenhållning	Svedala Utemiljö
Bredband	Ownit
Digital TV	Telenor

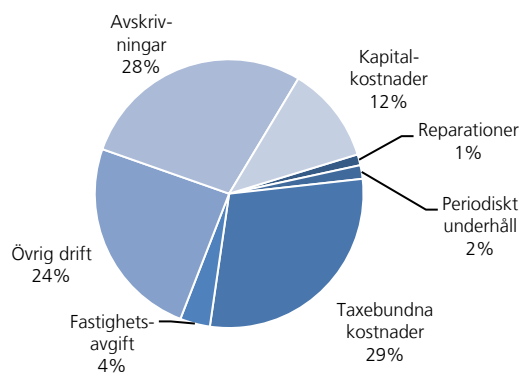
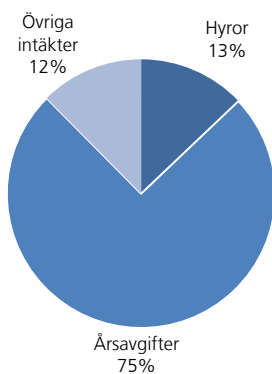
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	269 875	113 326
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 221 044	1 277 549
Finansiella intäkter	75	13
Minskning kortfristiga fordringar	5 910	281
Ökning av långfristiga skulder	0	494 803
	1 227 029	1 772 646
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	686 184	915 696
Finansiella kostnader	132 098	141 869
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	488 245
Minskning av långfristiga skulder	233 596	0
Minskning av kortfristiga skulder	29 843	70 287
	1 081 722	1 616 097
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	415 183	269 875
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	145 307	156 549

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018*	2017*
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	516	485	526	526
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 474	1 451	1 418	1 377
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 506	7 639	8 686	8 723
Elkostnad/m ² totalyta	17	20	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	124	134	176	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	27	31	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	76	77	59
Soliditet (%)	48	47	48	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	82	-108	-348	-244
Nettoomsättning (tkr)	1 115	1 052	939	937

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 2019, 1 767 m² bostäder och 104 m² lokaler.

*Ytuppgifter enligt taxeringsbesked från 2016, 1 497 m² bostäder och 104 m² lokaler

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 679 787	0	0	16 679 787
Upplåtelseavgifter	521 276	0	0	521 276
Fond för yttre underhåll	569 137	103 000	0	466 137
S:a bundet eget kapital	17 770 200	103 000	0	17 667 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 620 836	-103 000	-107 534	-5 410 301
Årets resultat	81 613	81 613	107 534	-107 534
S:a ansamlad förlust	-5 539 222	-21 387	0	-5 517 836
S:a eget kapital	12 230 978	81 613	0	12 149 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	81 613
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 517 835
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-103 000</u>
summa balanserat resultat	-5 539 222

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>18 094</u>
-5 521 128

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 114 682	1 052 110
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 362	225 439
Summa rörelseintäkter		1 221 044	1 277 549
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-595 111	-780 443
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 073	-135 253
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-321 223	-327 532
Summa rörelsekostnader		-1 007 408	-1 243 227
RÖRELSERESULTAT		213 636	34 322
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 098	-141 869
Summa finansiella poster		-132 023	-141 856
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		81 613	-107 534
ÅRETS RESULTAT		81 613	-107 534

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,12	25 274 501	25 595 725
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 274 501	25 595 725
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 274 501	25 595 725
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		180	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	456 204	316 866
Summa kortfristiga fordringar		456 384	316 986
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		456 384	316 986
SUMMA TILLGÅNGAR		25 730 885	25 912 711

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 201 063	17 201 063
Fond för yttre underhåll	Not 10	569 137	466 137
Summa bundet eget kapital		17 770 200	17 667 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 620 836	-5 410 301
Årets resultat		81 613	-107 534
Summa fritt eget kapital		-5 539 222	-5 517 836
SUMMA EGET KAPITAL		12 230 978	12 149 364
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 037 053	13 263 689
Summa långfristiga skulder		13 037 053	13 263 689
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	226 636	233 596
Leverantörsskulder		22 778	70 360
Skatteskulder		82 872	74 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	130 568	120 964
Summa kortfristiga skulder		462 854	499 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 730 885	25 912 711

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Våtrum	30 år	30 år
Tak	25 år	25 år
Balkonger	60 år	60 år
Fettavskiljare	20 år	20 år
Ventilation	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	912 008	857 377
Hyror lokaler	153 285	150 858
Hyror förråd	4 200	700
Bredbandsintäkter	41 976	41 976
Avgift andrahandsuthyrning	3 219	1 163
Öresutjämning	-6	37
	1 114 682	1 052 110

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	82 494
Återbäring försäkringsbolag	1 878	0
Övriga intäkter	104 484	142 945
	106 362	225 439

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	6 251	6 251
	Städning entreprenad	0	3 600
	Sotning	0	1 120
	Hissbesiktning	0	1 698
	Gemensamma utrymmen	711	500
	Serviceavtal	0	1 500
	Förbrukningsmateriel	2 960	983
	Teleport/hissanläggning	0	1 438
	Brandskydd	5 341	11 072
	Fordon	0	200
		15 263	28 362
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	5 250
	Tvättstuga	1 486	0
	Lås	0	213
	Ventilation	0	18 568
	Hiss	4 867	15 192
	Tak	9 456	0
	Vattenskada	0	109 650
		15 809	148 873
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	18 094	0
	Ventilation	0	50 000
		18 094	50 000
	Taxebundna kostnader		
	El	32 448	38 118
	Värme	231 561	250 144
	Vatten	61 392	51 233
	Sophämtning/renhållning	6 500	6 500
		331 901	345 995
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 612	24 199
	Samfällighetsavgift	82 500	82 418
	Kabel-TV	17 744	0
	Bredband	42 180	59 732
		172 036	166 349
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 008	40 864
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	595 111	780 443
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	0	30 938
	Revisionsarvode extern revisor	19 925	26 900
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	1 465	421
	Fritids- och trivselkostnader	460	0
	Förvaltningsarvode	56 132	55 278
	Administration	1 340	4 618
	Konsultarvode	11 313	16 692
		91 073	135 253

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	130 157	130 157
	Luftbehandlingssystem K3	17 907	14 923
	Förbättringar	173 159	172 303
	Inventarier	0	10 149
		321 223	327 532
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 368 908	27 763 221
	Nyanskaffningar	0	605 687
	Utgående anskaffningsvärde	28 368 908	28 368 908
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 773 183	-2 455 800
	Årets avskrivningar enligt plan	-321 223	-317 383
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 094 407	-2 773 183
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 274 501	25 595 725
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 627 002	8 627 002
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 941 000	19 941 000
	Taxeringsvärde mark	17 916 000	17 916 000
		37 857 000	37 857 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 800 000	36 800 000
	Lokaler	1 057 000	1 057 000
		37 857 000	37 857 000
Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	96 544	96 544
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	96 544	96 544
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-96 544	-86 395
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-10 149
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-96 544	-96 544
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	0	12 813
	Skattekonto	41 021	34 178
	Klientmedel hos SBC	415 183	269 875
		456 204	316 866

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	466 137	379 387
	Reservering enligt stadgar	103 000	103 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-16 250
	Vid årets slut	569 137	466 137

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea 1,639 %	339 038	443 354	2024-01-17
	Nordea 1,209 %	162 169	171 449	2022-01-17
	Nordea 0,800 %	5 650 607	5 770 607	2022-07-20
	Nordea 1,100 %	7 111 875	7 111 875	2021-01-20
	Summa skulder till kreditinstitut	13 263 689	13 497 285	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-226 636	-233 596	
		13 037 053	13 263 689	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 139 789 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 200 000	14 200 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	23 836	24 277
	Avgifter och hyror	106 732	96 687
		130 568	120 964

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 10 / 4 2021



David Sanchez Molinero
Ordförande



Jeanette Bernsmo Axelsson
Ledamot



Ralf Dowler
Ledamot



Nina Lidgren
Ledamot



Axel Schiölde
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2021



Simon Granath
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tärninglund i Malmö

Org.nr 769610-6496



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tärninglund i Malmö för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tämlinglund i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 förlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 14/4-2021

Dillon AB



Simon Granath
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se