

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tärninglund i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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 2015 och 2023.
- 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 att höjas.

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 2016-10-05 hos Bolagsverket.

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 30 procent. Samfälligheten förvaltar skötsel innergård och sophämtning.

##### Styrelsen

Sten Martin Erberth	Ledamot
Thor Otto Magnus Hillerström	Ledamot
David Sanchez Molinero	Ledamot
Pavel Manolov Stanev	Ledamot

Per Gustav Andreas Edström	Suppleant
Olof Johan Harry Floor	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Oskar Kantoft	Ordinarie Extern	Dillon AB
---------------	------------------	-----------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-12-11.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Reval 2	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

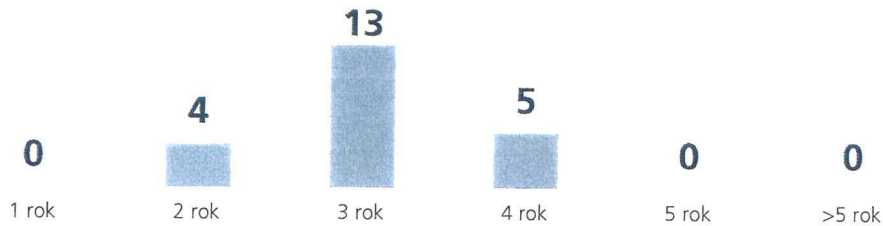
Värdeåret är 1978.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 601 m<sup>2</sup>, varav 1 497 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 104 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Femårsperioder

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ovk Hyreslokal	2017	Skifte av utfläkt gjord
Belysning över dörrar innergård	2017	
Färdigställande av balkonger	2017	
OVK Fastighet	2017	Utförd
Byte av inpasseringssystem	2016	Byte av portkods dosa som varit ur funktion
Byte av undercentral	2016	Källarförråd byggdes Råvindar beräknas klara under 2016 Alla lägenheter har fått fiberbredband
Renovering av källare	2015	
Inredning av råvind	2015 - 2016	
Installation av fiberbredband i fastigheten	2015	
Renovering av trappuppgång	2015	Ommålning, putsning av golv och nya räcken
Byte av entrédörrar	2015	Alla entrédörrar utbytta
Omputsning 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
Rivning av cykelställ	2018	Uppdrag beställt

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Inre skötsel av fastigheten	BP Fastighetservice
Trappstädning	Glada Hem

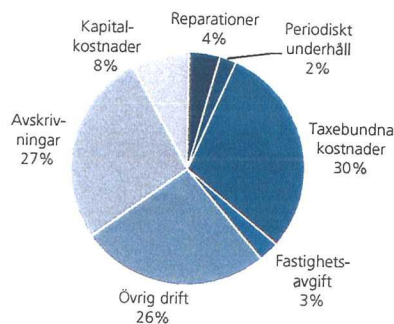
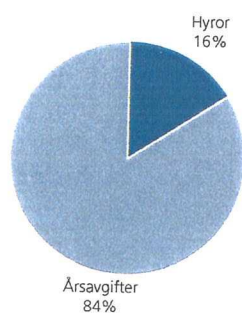
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-08-30 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>802 491</b>	<b>241 718</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	935 582	1 036 450
Finansiella intäkter	56	167
Ökning av långfristiga skulder	0	2 895 980
Ökning av kortfristiga skulder	0	985 230
	<b>935 638</b>	<b>4 917 827</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	765 546	1 909 125
Finansiella kostnader	95 087	93 168
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 350 871
Ökning av kortfristiga fordringar	8 047	3 890
Minskning av långfristiga skulder	304 020	0
Minskning av kortfristiga skulder	366 571	0
	<b>1 539 271</b>	<b>4 357 054</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>198 859</b>	<b>802 491</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-603 632</b>	<b>560 773</b>

\*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 1 315 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

Antal lägenheter har under året ökat från 19 stycken till 22 stycken genom utbyggnad av vindslägenheter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st  
Tillkommande medlemmar: 6 st  
Avgående medlemmar: 6 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	526	526	662	696
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 377	1 357	795	1 000
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 723	8 926	7 319	7 380
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	23	18	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	162	139	141	103
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	29	28	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	59	58	84	216
Soliditet (%)	49	46	56	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-244	-1 176	-1 368	-434
Nettoomsättning (tkr)	937	929	1 083	1 166

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 497 m<sup>2</sup> bostäder och 104 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 679 787	0	0	16 679 787
Upplåtelseavgifter	521 276	0	0	521 276
Avgår ej inbetalda insatser	0	650 001	0	-650 001
Fond för yttre underhåll	186 875	186 875	-373 750	373 750
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 387 938</b>	<b>836 875</b>	<b>-373 750</b>	<b>16 924 812</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 538 560	-186 875	-802 748	-3 548 936
Årets resultat	-244 394	-244 394	1 176 498	-1 176 498
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 782 954</b>	<b>-57 519</b>	<b>0</b>	<b>-4 725 435</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 604 984</b>	<b>405 606</b>	<b>0</b>	<b>12 199 377</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-244 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 351 685
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 875
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 782 954</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	27 188
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 755 766</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	936 803	929 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-1 221	107 259
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>935 582</b>	<b>1 036 450</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-683 885	-1 837 200
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 661	-71 925
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-319 399	-210 823
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 084 946</b>	<b>-2 119 948</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-149 364</b>	<b>-1 083 497</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 087	-93 168
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 031</b>	<b>-93 001</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-244 394</b>	<b>-1 176 498</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-244 394</b>	<b>-1 176 498</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	25 607 313	23 561 000
Pågående byggnation	Not 8	0	2 350 871
Maskiner och inventarier	Not 9	23 076	37 917
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 630 389</b>	<b>25 949 789</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 630 389</b>	<b>25 949 789</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		709	709
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	243 274	836 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	2 700
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>243 983</b>	<b>839 568</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 265	1 265
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 265</b>	<b>1 265</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>245 248</b>	<b>840 833</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 875 637</b>	<b>26 790 621</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 201 063	16 551 062
Fond för yttre underhåll	Not 12	186 875	373 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 387 938</b>	<b>16 924 812</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 538 560	-3 548 936
Årets resultat		-244 394	-1 176 498
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 782 954</b>	<b>-4 725 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 604 984</b>	<b>12 199 377</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 032 482	13 258 487
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 032 482</b>	<b>13 258 487</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 005	104 020
Leverantörsskulder		69 393	423 048
Skatteskulder		66 017	67 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	76 757	738 620
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>238 172</b>	<b>1 332 757</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 875 637</b>	<b>26 790 621</b>

## 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Styrelsen har gjort en ny bedömning av byggnadens livslängd och därmed beslutat att ändra avskrivningstakten på byggnaden från 200 år till 100 år från och med 2017.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	200 år
Våtrum	30 år	30 år
Tak	25 år	25 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Balkonger	60 år	-

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	787 821	788 085
Hyror lokaler	143 170	141 136
Hyror förråd	5 750	0
Öresutjämning	61	-29
	<b>936 803</b>	<b>929 192</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	90 413
Återbäring försäkringsbolag	0	1 519
Övriga intäkter	-1 221	15 327
	<b>-1 221</b>	<b>107 259</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	3 344
	Fastighetsskötsel beställning	1 326	4 901
	Snöröjning/sandning	6 251	9 501
	Städning entreprenad	39 970	32 400
	Städning enligt beställning	0	1 960
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 000	3 438
	Hissbesiktning	1 581	3 263
	Förbrukningsmateriel	0	1 466
		<b>59 128</b>	<b>60 273</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	13 138
	Lokaler	32 663	0
	Tvättstuga	0	1 497
	Entré/trapphus	9 000	34 607
	Lås	0	26 720
	Ventilation	7 788	0
	Hiss	0	163
	Mark/gård/utemiljö	0	7 256
	Vattenskada	0	228 159
		<b>49 451</b>	<b>311 540</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	0	650 000
	Värmeanläggning	0	293 485
	Elinstallationer	27 188	0
		<b>27 188</b>	<b>943 485</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	32 863	36 032
	Värme	258 760	222 697
	Vatten	50 069	46 446
	Sophämtning/renhållning	6 500	5 915
		<b>348 192</b>	<b>311 090</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	22 646	22 224
	Självrisk	0	22 100
	Samfällighetsavgift	84 785	75 000
	Kabel-TV	16 860	16 746
	Bredband	42 180	42 180
		<b>166 471</b>	<b>178 250</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>33 455</b>	<b>32 562</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>683 885</b>	<b>1 837 200</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Revisionsarvode extern revisor	20 100	14 063
	Förvaltningsarvode	51 646	50 268
	Administration	2 030	3 384
	Konsultarvode	3 675	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 210
		<b>81 661</b>	<b>71 925</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	134 823	65 079
	Förbättringar	169 736	130 554
	Inventarier	14 841	15 190
		<b>319 399</b>	<b>210 823</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 412 350	25 412 350
	Nyanskaffningar	2 350 871	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 763 221</b>	<b>25 412 350</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 851 350	-1 655 717
	Årets avskrivningar enligt plan	-304 558	-195 633
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 155 908</b>	<b>-1 851 350</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>25 607 313</b>	<b>23 561 000</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 627 002	8 627 002
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 603 000	14 603 000
	Taxeringsvärde mark	11 244 000	11 244 000
		<b>25 847 000</b>	<b>25 847 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	25 000 000	25 000 000
	Lokaler	847 000	847 000
		<b>25 847 000</b>	<b>25 847 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	2 350 871
		<b>0</b>	<b>2 350 871</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	96 544	96 544
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>96 544</b>	<b>96 544</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-58 627	-43 437
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 841	-15 190
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-73 468</b>	<b>-58 627</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>23 076</b>	<b>37 917</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	12 813	0
	Skattekonto	32 867	34 933
	Klientmedel hos SBC	197 594	801 226
		<b>243 274</b>	<b>836 159</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Städning entreprenad	0	2 700
		<b>0</b>	<b>2 700</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	373 750	186 875
	Reservering enligt stadgar	186 875	186 875
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-373 750	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>186 875</b>	<b>373 750</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,775 %	5 171 075	5 171 075	Rörligt
	Swedbank	0,669 %	1 940 800	1 940 800	Rörligt
	Swedbank	0,775 %	3 146 612	3 250 632	Rörligt
	Swedbank	0,835 %	2 800 000	3 000 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 058 487</b>	<b>13 362 507</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 005	-104 020	
			<b>13 032 482</b>	<b>13 258 487</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 032 482 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 200 000	14 200 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	12 350	16 469
	Avgifter och hyror	64 407	67 401
	Vattenskada	0	4 750
	Källare	0	650 000
		<b>76 757</b>	<b>738 620</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

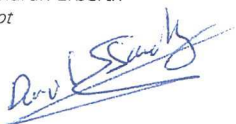
## Styrelsens underskrifter

---

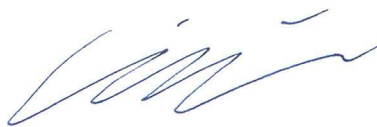
MALMÖ den / 2018



Sten Martin Erberth  
*Ledamot*



David Sanchez Molinero  
*Ledamot*



Thor Otto Magnus Hillerström  
*Ledamot*



Pavel Manolov Stanev  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Oskar Kantoft  
*Auktoriserad revisor*