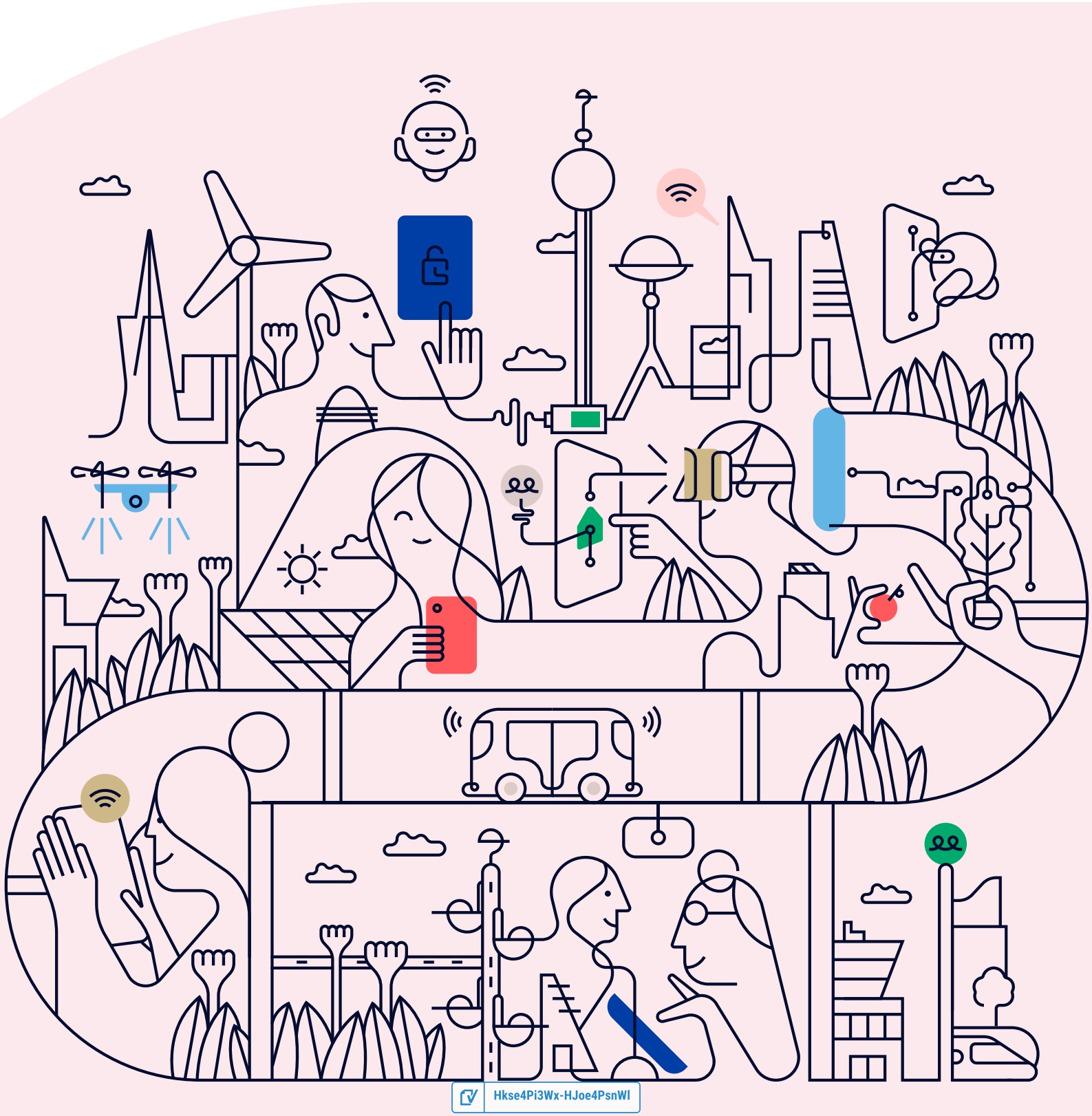
2025

Årsredovisning

Brf Tärninglund i Malmö



Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tärninglund i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

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.

Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Reval 2	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929.

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 767 kvm och 1 lokal om 104 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 871 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anton Fast	Ordförande
Anders Berg	Styrelseledamot
Robert Håkansson	Styrelseledamot
Sebastian Harbo	Styrelseledamot
Marko Simic	Styrelseledamot
Charlotte Säfström	Suppleant

Valberedning

Malin Hjortsberg Blanck

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

Revisorer

Simon Granath Auktoriserad revisor Dillon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

1977
Rörstambyte - Rotdragning
Elstambyte - Utanpåliggande el generellt, ny inlagd el i vissa lägenheter.
Dränering av fastighet - Inklusive gård. Därtill nya bärande balkar i källarvåning. Byte av fönster 1977.

2007
Omläggning av tak

2014
Omputsning av fasad
Målning av fasad, fönter och franska balkonger

2015
Renovering av trappuppgång - Ommålning, putsning av golv och nya räcken
Byte av samtliga entrédörrar
Installation av fiber i fastigheten
Renovering av källare - Källarförråd byggdes

2015-2016
Ombyggnad av råvind till 3 lägenheter

2016
Ny undercentral
Byte av inpasseringssystem - Byte av portkodsdosa

2017
Färdigställande av balkonger

2019
Ny ventilation till restauranglokal.
Installation av fettavskiljare
Installation av råttstopp
Nya avloppsbrunnar i restaurang

2021
Spolning av avloppstammarna

2022
OVK Fastighet och hyreslokal

2023
Ny tvättmaskin

2024
Ny tvättmaskin
Byte av frånluftfläkt i källaren Lundbergsgatan 13b

Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Digital TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sverige BostadsrättsCentrum AB
Gångbanerenhållning inkl vinterrenhållning	Svedala Utemiljö
Skötsel och tillsyn hiss	ALT Hiss AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i samfälligheten Reval, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar fastighetsskötsel på gården och sophantering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 539 380	1 478 716	1 373 977	1 256 761
Resultat efter fin. poster	-194 136	-158 609	-60 437	19 854
Soliditet (%)	48	48	48	48
Yttre fond	1 021 708	929 708	827 943	726 178
Taxeringsvärde	44 010 000	41 482 000	41 482 000	41 482 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	663	633	592	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,9	75,4	75,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 974	7 042	7 124	7 251
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 586	6 650	6 728	6 848
Sparande / kvm totalyta, kr	106	91	140	182
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	27	27	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	165	172	152	142
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	47	35	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	246	214	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,18	2,07	-
Räntekänslighet (%)	10,52	11,12	12,04	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. I resultatet ingår avskrivningskostnader om 330 tkr som inte påverkar likviditeten.

Underskottet innebär inte att föreningen inte klarar sina ekonomiska åtagande de närmaste åren. Föreningen kommer primärt finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom årsavgifter. Framtida avgiftshöjningar går inte att utesluta.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	16 679 787	-	-	16 679 787
Upplåtelseavgifter	521 276	-	-	521 276
Fond, yttre underhåll	929 708	-	92 000	1 021 708
Balanserat resultat	-5 928 729	-158 609	-92 000	-6 179 338
Årets resultat	-158 609	158 609	-194 136	-194 136
Eget kapital	**12 043 433**	**0**	**-194 136**	**11 849 297**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 087 338
Årets resultat	-194 136
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 000
Totalt	**-6 373 474**

Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	71 712
Balanseras i ny räkning	**-6 301 762**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 539 381	1 478 717
Övriga rörelseintäkter	3	3 709	5 268
Summa rörelseintäkter		**1 543 090**	**1 483 985**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-892 401	-890 507
Övriga externa kostnader	9	-142 129	-115 432
Personalkostnader	10	-45 983	-45 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-329 880	-329 522
Summa rörelsekostnader		**-1 410 392**	**-1 381 458**
RÖRELSERESULTAT		**132 697**	**102 527**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 837	11 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-331 670	-272 749
Summa finansiella poster		**-326 833**	**-261 135**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-194 136**	**-158 609**
ÅRETS RESULTAT		**-194 136**	**-158 609**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	23 668 190	23 989 478
Maskiner och inventarier	13	68 696	77 288
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 736 886**	**24 066 766**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**23 736 886**	**24 066 766**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 280
Övriga fordringar	14	930 003	845 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	64 754	53 158
Summa kortfristiga fordringar		**994 757**	**906 255**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**994 757**	**906 255**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 731 643**	**24 973 021**

Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 201 063	17 201 063
Fond för yttre underhåll		1 021 708	929 708
Summa bundet eget kapital		**18 222 771**	**18 130 771**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 179 338	-5 928 729
Årets resultat		-194 136	-158 609
Summa fritt eget kapital		**-6 373 474**	**-6 087 338**
SUMMA EGET KAPITAL		**11 849 297**	**12 043 433**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 322 331	12 442 331
Leverantörsskulder		57 349	44 071
Skatteskulder		102 708	92 458
Övriga kortfristiga skulder		130 000	130 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	269 958	220 728
Summa kortfristiga skulder		**12 882 346**	**12 929 588**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 731 643**	**24 973 021**

Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**132 697**	**102 527**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	329 880	329 522
	462 577	**432 049**
Erhållen ränta	4 837	11 614
Erlagd ränta	-317 466	-286 907
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**149 948**	**156 755**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 989	-58 336
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	58 554	-18 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**203 513**	**79 789**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-42 940
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-42 940**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-146 090
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-120 000**	**-146 090**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**83 513**	**-109 241**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**798 467**	**907 707**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**881 980**	**798 467**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tärninglund i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 106 052	1 053 432
Hyresintäkter lokaler	309 240	304 440
Hyresintäkter förråd	6 000	6 000
Deb. fastighetsskatt	18 096	10 824
Bredband	65 736	65 736
Vatten	21 000	21 000
Påminnelseavgift	240	180
Pantsättningsavgift	2 888	4 300
Överlåtelseavgift	4 116	8 024
Andrahandsuthyrning	0	4 780
Vidarefakturerade kostnader	6 011	0
Öres- och kronutjämning	2	1
Summa	**1 539 381**	**1 478 717**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	5 268
Återbäring försäkringsbolag	3 709	0
Summa	**3 709**	**5 268**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	1 626
Besiktningar	2 981	0
Hissbesiktning	1 954	2 094
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 250	0
Gemensamma utrymmen	3 122	1 095
Snöröjning/sandning	6 251	6 251
Serviceavtal	4 548	2 573
Förbrukningsmaterial	0	1 058
Summa	**26 106**	**14 697**

Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	4 199	1 486
Trapphus/port/entr	4 000	12 500
Dörrar och lås/porttele	0	5 640
VVS	19 095	1 719
Ventilation	0	6 925
Elinstallationer	12 818	0
Hissar	42 476	34 842
Fönster	0	12 300
Vattenskada	0	128 533
Summa	**82 588**	**203 945**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	71 712	0
Summa	**71 712**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	49 288	50 364
Uppvärmning	308 476	321 215
Vatten	87 098	88 493
Sophämtning/renhållning	6 502	4 875
Summa	**451 364**	**464 947**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 539	18 210
Kabel-TV	37 002	24 945
Bredband	25 938	34 584
Samfällighetsavgifter	103 124	82 499
Fastighetsskatt	56 028	46 680
Summa	**260 631**	**206 918**

Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	516	0
Revisionsarvoden extern revisor	58 125	27 750
Styrelseomkostnader	900	374
Fritids och trivselkostnader	0	1 349
Föreningskostnader	488	800
Förvaltningsarvode enl avtal	65 483	62 835
Överlåtelsekostnad	8 232	10 030
Pantsättningskostnad	882	4 300
Administration	1 009	1 119
Konsultkostnader	6 494	6 875
Summa	**142 129**	**115 432**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	34 990	35 000
Arbetsgivaravgifter	10 993	10 997
Summa	**45 983**	**45 997**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	331 441	272 749
Kostnadsränta skatter och avgifter	229	0
Summa	**331 670**	**272 749**

Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 368 908	28 368 908
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**28 368 908**	**28 368 908**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 379 430	-4 058 142
Årets avskrivning	-321 288	-321 288
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 700 718**	**-4 379 430**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**23 668 190**	**23 989 478**
I utgående restvärde ingår mark med	*8 627 002*	*8 627 002*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 566 000	23 623 000
Taxeringsvärde mark	17 444 000	17 859 000
Summa	**44 010 000**	**41 482 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141 236	118 546
Årets inköp	0	22 690
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**141 236**	**141 236**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-63 948	-75 964
Årets avskrivning	-8 592	12 016
Utgående ackumulerad avskrivning	**-72 540**	**-63 948**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**68 696**	**77 288**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	48 023	47 350
Transaktionskonto	195 239	146 563
Borgo räntekonto	686 741	651 904
Summa	**930 003**	**845 817**

Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	26 361	25 781
Förutbet försäkr premier	20 333	18 211
Förutbet kabel-TV	9 414	9 166
Förutbet bredband	8 646	0
Summa	**64 754**	**53 158**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-01-22	2,43 %	7 271 724	7 271 724
Nordea Hypotek AB	2026-07-22	2,43 %	5 050 607	5 170 607
Summa			**12 322 331**	**12 442 331**
Varav kortfristig del			12 322 331	12 442 331

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 722 331 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	159	0
Uppl kostn el	4 366	4 500
Uppl kostnad Värme	40 297	37 949
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	59 095	44 891
Uppl kostn vatten	7 564	6 817
Förutbet hyror/avgifter	138 477	126 571
Summa	**269 958**	**220 728**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 200 000	14 200 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 12% 2026-01-01. Föreningen har med hjälp av SBC upprättat en 50-årig underhållsplan.

Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Anders Berg
Styrelseledamot

Anton Fast
Ordförande

Marko Simic
Styrelseledamot

Robert Håkansson
Styrelseledamot

Sebastian Harbo
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Dillon AB
Simon Granath
Auktoriserad revisor

Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWI

SEALED BY Verified HKSE4PI3WX-HJOE4PSNWL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.04.2026 18:11

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 14.04.2026 08:51

DOCUMENT ID:
HJoe4PsnWl

ENVELOPE ID:
Hkse4Pi3Wx-HJoe4PsnWl

DOCUMENT NAME:
Brf Tärninglund i Malmö, 769610-6496 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
696e7ec3840d136906c8a6f89c759aed09aa6a384ba6f3a40133b46ff6e5622c8b0dcf15612cd2c6ddc65b9b366554f7b7656fed5326e6115d4fcddcddf319ca

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anton Arne Fast	**Signed**	**14.04.2026 09:01**	**eID**	**Swedish BankID**
anton.fast93@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 08:58	Low	IP: 82.183.44.13
2. Anders Berg	**Signed**	**14.04.2026 09:46**	**eID**	**Swedish BankID**
bo.anders.berg@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 09:35	Low	IP: 82.183.44.12
3. Carl Axel Robert Håkansson	**Signed**	**14.04.2026 12:52**	**eID**	**Swedish BankID**
robbanh16@hotmail.com	Authenticated	14.04.2026 12:43	Low	IP: 94.191.137.198
4. Carl Sebastian Wilgot Harbo	**Signed**	**16.04.2026 12:02**	**eID**	**Swedish BankID**
swilgotsson@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 12:02	Low	IP: 161.52.14.139
5. MARKO SIMIC	**Signed**	**20.04.2026 16:38**	**eID**	**Swedish BankID**
markomakkan@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 16:37	Low	IP: 81.228.188.227
6. SIMON NILS GUNNAR GRANATH	**Signed**	**20.04.2026 18:11**	**eID**	**Swedish BankID**
simon.granath@dillon.se	Authenticated	20.04.2026 18:10	Low	IP: 85.24.162.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tärninglund i Malmö

Org.nr 769610-6496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tärninglund i Malmö för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss 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.

rJlogEPs2Zx-SJZjgVwohWg

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 Bostadsrättsföreningen Tärninglund i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

Dillon AB

Simon Granath
Auktoriserad revisor

rJlogEPs2Zx-SJZjgVwohWg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.04.2026 18:10

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 14.04.2026 08:51

DOCUMENT ID:
SJZjgVwohWg

ENVELOPE ID:
rJlogEPs2Zx-SJZjgVwohWg

DOCUMENT NAME:
RB 2025 Brf Tärninglund i Malmö.pdf
2 pages

SHA-512:
eeee082753b8adf6ad6c63c9ac18a5e4e7eae39d0deabc5024fdd3b355b2bb3bbc3c9293e062dacacaee544782137fe2899d9d35380346e351acbb80f905e03e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON NILS GUNNAR GRANATH	Signed	20.04.2026 18:10	eID	Swedish BankID
simon.granath@dillon.se	Authenticated	20.04.2026 18:09	Low	IP: 85.24.162.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed