

Årsredovisning
för
Brf Tärnan nr 2

714800-1998

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Tärnan nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastigheter

Föreningens fastigheter med beteckningen Tärnan 16 och Tärnan 17 förvärvades 1956 och det skattemässiga värdeåret är 1957. Fastigheterna innehas med äganderätt och är belägna i Sollentuna kommun med adresser Bagarbyvägen 13-17 samt Töjnavägen 25.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten består av 42 st enfamiljshus och den totala byggrätten uppgår till 4 134 kvm, bostadsarean uppgår till 4 134 kvm. Inga lokalytor finns registrerade. Markarealen är 11 346 kvm på fri grund.

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 42 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Samtliga lägenheter är 4 rok, därav är storleken för 40 st lägenheter 98 kvm och 2 st är 107 kvm.

Gemensamhetsanläggning

I fastigheten finns även bastu, gemensamhetslokal, kallförråd och torkrum med mangel.

Parkering

Föreningen har 9 st garage, 15 st carport och 7 st p-platser utomhus för uthyrning till medlemmarna.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetsförvaltning

Björn Holm är anställd som fastighetsskötare.

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har skötts av Arcada AB.

Genomförda åtgärder under året

Lägenhetsförvaltning och ekonomisk förvaltning lades under året över till Arcada AB från Anderzen Ekonomi & Redovisning.

Åtgärder för att få ner radonhalten i inomhusluften till de rekommenderade gränsvärdena på 200Bq/m² har fortskridit, genom nya mätningar för att identifiera rum/lägenheter med återstående problem.

Ett stopp i en extern liggande avloppsstam längs hus D initierade en stamspolning och i samband med detta filmades samtliga yttre samlingsledningar (avlopp). Felaktigheter i samlingsledning längs hus D identifierades och har reklamerats till Frakka.

Ett identifierat problem med till/från-luft i en BR har åtgärdats och ett hål i grunden i en annan lägenhet har åtgärdats.

Inkompleta vattencentraler (sedan stamreoveringen) har identifierats och åtgärdats av Frakka.

Genomgång av föreningens ekonomi har resulterat i en större kreditnota från Ragn Sells för felaktiga fakturor, uppsägning av avtal med Securitas (gammalt avtal för rörjour innan stambyte) samt beslut om att behålla E-gain (för energiövervakning/reglering). Diskussion om höjd månadsavgift, men inget beslut taget.

Två städdagar (en på våren och en på hösten) har ägt rum då vi städade gården, vårdade våra fastigheter, umgicks och avnjöt kaffe och grillad korv.

Vi har haft containrar för grov- och trädgårdsavfall vid fyra tillfällen under året.

Planerade åtgärder

Genomgången av ekonomin visar att underhållsöverskottet behöver höjas för att täcka framtida reoveringar. Höjningar av månadsavgifter planeras under 2019.

Fortsatta åtgärder för att få ner radonhalt i inomhusluft genom installation av radonsugar och friskluftsventiler i de lägenheter som identifierats ha för hög radonhalt.

Reklamation av felaktig extern samlingsledning utanför hus D (till Frakka) behöver följas upp.

Fortsatt arbete med att söka öka antalet parkeringsplatser för upplåtande till medlemmar.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts:

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2017-2018	Radonåtgärder. Radonsugar och friskluftventiler installerade i lägenheter utifrån behov
2017	Lekpark. Byte av gungställning, utgrävning, fyllning med sand
2015	Utbyte av hängrännor
2015	Fullständig stamreovering
2015	Helreoverat badrum
2014	Dränering Töjnavägen
2014	Renovering nedgång källartrapp
2013	Bullersanering av fönster utmed Bagarbyvägen
2013	Friskluftsfilter
2012	E-gain
2012	Nya staket utmed Bagarbyvägen
2010	Radonsanering, radonsugar installerade och nya mätningar
2009	Radiatorkretsar i garage. Byte av radiatorer, rör samt isolerat nya rör
2009	Station för pappersåtervinning. Byggt skydd samt målat.
2009	Målning av fönster, balkongdörrar, balkongräcken med insynsskydd samt vindskivor
2008	Byte av staket i lekpark
2007	Byte av ytterdörrar till lägenheter och förråd
2007	Värmekulvert, byte av kulvert mellan hus E och F
2007	Undercentral, byte av komplett undercentral med värmeväxlare och styr- och reglerutrustning
2007	Stamventiler, byte av ventiler för värmesystem och avstängning tappvatten
2007-2008	Radiatorkretsar
2007-2008	Radiatorkretsar, byte av samtliga radiatorventiler
2005-2006	Elstambyte. Markförlagd elservis till resp. lägenhet
2005	Renovering av gemensam dusch och bastu, två gånger p g a vattenskada
2005	Bredband. Markförlagd optokabel till resp. lägenhet
2001	Omläggning av förrådskak, eternit byts mot plåt
1999	Perkulationsmagasin för vatten från stuprör
1998	Skärmtak entréer, nya tak av profilerad plåt
1997	Asfaltering av parkeringsytor
1995	Omläggning av garagetak, eternit byts mot plåt
1991-1992	Omläggning av tak bostadshys, betongpannor
1988	Kabel-tv, installation av fastighetsnät
1981	Radon, mätning och åtgärder av inomhusluft med mål att ligga under gränsvärde
1978	Fjärrvärme, konvertering från oljeeldning
1976	Gårdsbelysning
1976	Fasadrenovering och tilläggsisolering, byte till Coloroc och lackerad plåt
1975	Vindsisolering, tilläggsisolering
1967	Staket runt området
1967	Asfaltering av gångar
1966	Röd carport, 7 p-platser
1960-1961	Kallförråd på Tärnan 11
1959-1960	Inköp av fastigheten Tärnan 11

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-12-15. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades 1956-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-02 hos Bolagsverket. Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Styrelsen och övriga funktionärer

Till och med årsstämman 2018-05-16

Mats Nilsson	ordinarie ledamot, ordförande
Fredrik Jansson	ordinarie ledamot, sekreterare
Christina Holmén	ordinarie ledamot, kassör
Pankaj Mandania	ordinarie edamot

Christina Ljungström	suppleant
Susanne Spengler-Gepfrich	suppleant

Från och med årsstämman 2018-05-16

Fredrik Jansson	ordinarie ledamot, ordförande
Cilla Lundevall	ordinarie ledamot, sekreterare
Christina Holmén	ordinarie ledamot, kassör
Pankaj Mandania	ordinarie ledamot
Ramin Malekzadeh	ordinarie ledamot, avgått sep -18 p g a utflytt

Cosimo Severino	suppleant
Raphael Loué	suppleant

Ordinarie revisor

Jan-Ove Brandt	extern revisor, auktoriserad revisor, KPMG
----------------	--

Revisorssuppleanter

Karl-Sebastian Lindblad	internrevisor
-------------------------	---------------

Valberedning

Camilla Brunnäs	sammankallande
Christel Rosén Zabell	

Arvoden

På föreningsstämman 2018-05-16 beslutades att arvoden till styrelse skall utgå med 85 000 kr att fördela mellan styrelsen och revisorssuppleanten.

Styrelse- och medlemsmöten

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Ordinarie årsstämma för medlemmarna hölls 2018-05-16 och extra stämma hölls 2018-12-20 med anledning av uppdatering av stadgarna.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st. Antalet medlemmar var 59 st vid årets början. Under året har 6 medlemmar utträtt och 6 personer beviljats inträde. Vid årets slut är antalet medlemmar 59 st.

Överlåtelser

Under 2018 har det skett 4 överlåtelser med tillträde under 2018.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna med 2,5 % respektive 1 % av prisbasbeloppet.

Andrahandsuthyrningar

Inga andrahandsuthyrningar har beviljats under året. Vi har nu en andrahandsuthyrning totalt.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Styrelsen har beslutat om avgiftsökning med 3% från 2019-04-01.

Fördelningen av de totala årsavgifterna på medlemmarna är baserad på lägenheternas andelstal och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Finansiering av underhåll

Bostadsrättslagen ställer krav på att föreningen skall ha en strategi för att skapa reserver för att klara framtida underhåll. Föreningen skapar för närvarande sannolikt tillräckliga reserver. Se not 7 som visar vilket underhållsöverskott föreningens ekonomi genererar varje år.

Reserver som föreningen skapar kan sparas på banken eller genom att amortera befintliga banklån. När det är dags för större underhåll ökas de banklån som amorterats igen.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken som föreningen inte haft tidigare, förutsatt att det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Belåningen består av nio lån om totalt 35,9 mkr med varierande bindningstid som framgår av noten i årsredovisningen. Amortering sker årligen med i storleksordningen 200 tkr enligt plan.

Föreningens ursprungliga belåningsgrad vid föreningens bildande uppgick till 94 % av taxeringsvärdet. Aktuell belåningsgrad uppgår till 44 %.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 82 220 000 kr, varav markvärde 46 746 000 kr och byggnaderna 35 474 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2018 har varit 1 337 kr per bostadslägenhet. Föreningen har inga lokaler och därmed utgår ingen fastighetsskatt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	612	612	617	544	524
Värmekostnad kr/kvm totalyta	115	105	110	90	94
Elkostnad kr/kvm totalyta	6	13	10	29	18
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	25	26	19	21	23
Kapitalkostnad kr/kvm totalyta	115	117	115	55	18
Banklån kr/kvm bostadsrättsyta	8 686	8 735	8 764	5 887	590
Belåningsgrad % (skuld/tax-värde)	44	44	44	30	3

Totala byggnadsytan uppgår till 4 134 kvm tillika bostadsrättsyta.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	441	1 630	2 066	-1 987	-711	1 439
Disposition av föregående års resultat:			136	-846	711	0
Årets resultat					-264	-264
Belopp vid årets utgång	441	1 630	2 202	-2 833	-264	1 175

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 832 770
årets förlust	-263 740
	-3 096 510

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	246 660
i ny räkning överföres	-3 343 170
	-3 096 510

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till fonden för yttre underhåll göras enligt underhållsplanen om sådan finns. I annat fall ska avsättning ske årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		2 617 166	2 621 682
Övriga intäkter		408 364	2 285
	1	3 025 530	2 623 967
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-151 003	-144 726
Reparationer	3	-57 329	-52 926
Drifts- och taxebundna kostnader	4	-832 788	-869 219
Övriga förvaltnings- och administrationskostnader	5	-100 539	-99 549
Fastighetsavgift/skatt		-328 104	-322 854
Personalkostnader	6	-181 204	-204 825
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 161 547	-1 156 187
		-2 812 514	-2 850 286
Rörelseresultat		213 016	-226 319
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 821	-484 243
		-476 756	-484 243
Resultat efter finansiella poster		-263 740	-710 562
Årets resultat	7	-263 740	-710 563

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	35 226 748	36 254 287
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9, 10	1 600	1 600
Summa anläggningstillgångar		35 228 348	36 255 887
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och saldo klientmedelskonto	11	1 161 084	5 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 927	84 978
		1 263 011	90 655
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>		693 673	1 108 347
Summa omsättningstillgångar		2 456 684	1 699 002
SUMMA TILLGÅNGAR		37 685 033	37 954 890

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		440 733	440 733
Uppåtelseavgifter		1 629 567	1 629 567
Fond för yttre underhåll		2 201 254	2 065 675
		4 271 554	4 135 975
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 832 770	-1 986 629
Årets resultat		-263 740	-710 563
		-3 096 511	-2 697 191
Summa eget kapital		1 175 043	1 438 784
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12		
	13	35 708 431	35 774 681
Övriga skulder		0	167 508
Summa långfristiga skulder		35 708 431	35 942 189
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	198 758	167 508
Förskott från kunder		5 075	0
Leverantörsskulder		217 233	32 435
Aktuella skatteskulder		28 475	23 280
Övriga skulder		12 445	33 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		339 572	317 196
Summa kortfristiga skulder		801 558	573 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 685 033	37 954 890

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt vilket innebär att avgifter och hyror redovisas i den period avgiften och hyran avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition, i enlighet med föreningens stadgar, med omföring från fritt till bundet eget kapital.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Följande komponenter har identifierats och följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, stomme	1% / 100 år
Byggnad, tak	2% / 50 år
Byggnad, fasad	2% / 50 år
Installationer, rör	2% / 50 år
Installationer, ventilation	4% / 25 år
Installationer, el	4% / 25 år
Installation, bredband	10% / 10 år
Markanläggning	10% / 10 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 1 Föreningens intäkter

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 528 819	2 530 530
Hyror garage och parkeringsplatser	88 298	91 152
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	10 840	2 280
Övrigt	-48	5
Ersättning från Ragn-Sells, för höga avgifter tidigare år	397 622	0
	3 025 531	2 623 967

Not 2 Fastighetsskötsel

	2018	2017
Fastighetsskötsel gård	140 856	126 700
Bevakning	0	12 420
Städ	0	5 606
Serviceavtal	3 487	0
Förbrukningsmaterie-/inventarierl fastighet	6 660	0
	151 003	144 726

Not 3 Reparationer

	2018	2017
Reparationer allmänt	15 194	52 926
Reparation VVS	42 135	0
	57 329	52 926

Not 4 Drifts- och taxebundna kostnader

	2018	2017
Fastighetsel	26 667	51 991
Uppvärmning	475 838	435 172
Vattenkostnader	102 065	108 504
Sophämtning	112 050	160 207
Försäkring	74 582	72 411
Kabel-TV	41 586	40 934
	832 788	869 219

Not 5 Övriga förvaltnings- och administrationskostnader

	2018	2017
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	58 876	71 057
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning extra	2 091	0
Revisionsarvodena (extern revisor)	15 270	15 491
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	10 840	0
Kostnader för stämma/möte/aktiviteter	1 305	1 500
Bankkostnader	1 756	2 232
Föreningsavgifter	5 200	5 200
Kreditupplysning	5 201	4 069
	100 539	99 549

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	66 400	85 000
Övrig lön fastighetsskötare	72 000	72 000
	138 400	157 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	42 804	47 825
	42 804	47 825
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	181 204	204 825

Not 7 Årets resultat

Det justerade resultatet i nedanstående tabell är det överskott som skall gå till att betala för det årliga slitaget som man åtgärdar när man genomför periodiskt underhåll.

Ett tillräckligt underhållsöverskott indikerar att medlemmar bidrar rimligt till att betala för sin del av årets slitage på fastigheten och säkerställer att föreningen kan finansiera framtida underhåll.

	2018	2017
Redovisat resultat	-263 740	-710 563
Justering avskrivningar	1 161 547	1 156 187
Justering periodiskt underhåll	0	0
Underhållsöverskott	897 807	445 624

Byggnadsytan är 4 134 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 217 kr/km (108 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 090 689	41 828 789
Inköp	134 008	261 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 224 697	42 090 689
Ingående avskrivningar	-5 836 402	-4 680 215
Årets avskrivningar	-1 161 547	-1 156 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 997 949	-5 836 402
Utgående redovisat värde	35 226 748	36 254 287
Taxeringsvärden byggnader	35 474 000	35 474 000
Taxeringsvärden mark	46 746 000	46 746 000
	82 220 000	82 220 000
Bokfört värde mark	2 050 593	2 050 593
	2 050 593	2 050 593

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 600	1 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 600	1 600
Utgående redovisat värde	1 600	1 600

Not 10 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Andelar i SBC	1 600	
Handelsbanken, Lux korträntefond	500 000	531 158
	501 600	531 158

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Saldo på skattekonto	8 712	5 677
Saldo på eget namngivet klientmedelskonto i SHB	1 152 372	0
	1 161 084	5 677

Not 12 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	34 908 431	35 272 189
	34 908 431	35 272 189

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,10	2019-01-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,68	2020-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	1,10	2019-07-30	5 431 250	5 486 250
Stadshypotek	1,357	2021-04-30	4 975 000	5 000 000
Stadshypotek	1,60	2020-07-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,357	2021-03-30	1 990 000	2 000 000
Stadshypotek	1,105	2019-03-01	1 458 750	1 473 750
Stadshypotek	1,68	2022-09-30	1 393 765	1 445 065
Stadshypotek			658 424	704 632
			35 907 189	36 109 697
Kortfristig del av långfristig skuld			198 758	167 508

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	36 317 700	36 317 700
	36 317 700	36 317 700


Sollentuna den 8 april 2019



Fredrik Jansson
Ordförande



Christina Holmén



Cilla Lundevall



Pankaj Mandania

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-30



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tärnan nr 2, org. nr 714800-1998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tärnan nr 2 för år 2018.

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 31 december 2018 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.

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 revisorssed 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 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 upp-lyser, 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

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. 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 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 Tärnan nr 2 för år 2018 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 revisorssed 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 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

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:

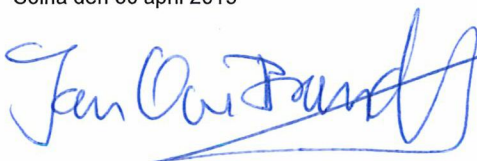
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelser 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.

Solna den 30 april 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor