

Årsredovisning
för
Brf Tärnan nr 2

714800-1998

Räkenskapsåret
2019

Styrelsen för Brf Tärnan nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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.

2

8

Genomförda åtgärder under året

Huvuddelen av styrelsens arbete har gått åt till att arbeta med reklamationen från stamreoveringen.

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

Styrelsen har tagit in offerter för återvinning av kartong, papp, metall etc.

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

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

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 AB) fortsätter under 2020.

Iordningställande av återvinningscentral för återvinning av kartong, papp, metall, plastförpackningar mm

Utredning inför eventuell fönsterreovering.

8

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts:

År	Åtgärd
2017-2019	Radonåtgärder. Radonsugar och friskluftventiler installerade i lägenheter utifrån behov
2017	Lekpark. Byte av gungställning, utgrävning, fyllning med sand
2015	Utbyte av hängrännor
2015	Fullständig stamrenovering
2015	Helrenoverat 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	Radiatorketsar 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	Radiatorketsar
2007-2008	Radiatorketsar, 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 förrådstak, 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 inomshusluft 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 2019-05-16

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

Från och med årsstämman 2019-05-16

Fredrik Jansson	ordinarie ledamot, ordförande
Cilla Lundevall	ordinarie ledamot, sekreterare
Christina Holmén	ordinarie ledamot, kassör
Cosimo Severino	ordinarie ledamot
Raphael Loué	ordinarie ledamot
Karin Rapp	suppleant
Gustav Berggren	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 2019-05-16 beslutades att arvoden till styrelse skall utgå med 60 000 kr att fördela mellan styrelsen och revisorssuppleanten. Om reklamationen till Frakka skulle kräva mycket tid så beslutas att styrelsen får ersättning för utebliven arbetsinkomst.





Styrelse- och medlemsmöten

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Ordinarie årsstämma för medlemmarna hölls 2019-05-16.

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 60 st vid årets början. Under året har 1 medlem utträtt och 2 personer beviljats inträde. Vid årets slut är antalet medlemmar 61 st.

Överlåtelse

Under 2019 har det skett en överlåtelse med tillträde under året..

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.

7

SA

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades under året genom en höjning 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 35,6 mkr med varierande bindningstid som framgår av noten i årsredovisningen. Amortering sker årligen med i storleksordningen 300 tkr enligt plan.

Föreningens ursprungliga belåningsgrad vid föreningens bildande uppgick till 94 % av taxeringsvärdet. Aktuell belåningsgrad uppgår till 43 %.

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 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. Föreningen har inga lokaler och därmed utgår ingen fastighetsskatt.

70

80

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	626	612	612	617	544
Värmekostnad kr/kvm totalyta	112	115	105	110	90
Elkostnad kr/kvm totalyta	5	6	13	10	29
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	25	25	26	19	21
Kapitalkostnad kr/kvm totalyta	124	115	117	115	55
Banklån kr/kvm bostadsrättsyta	8 609	8 686	8 735	8 764	5 887
Belåningsgrad % (skuld/tax-värde)	43	44	44	44	30

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	2 201	-2 833	-264	1 175
Disposition av föregående års resultat:			247	-510	264	0
Årets resultat					-557	-557
Belopp vid årets utgång	441	1 630	2 448	-3 343	-557	618

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 343 171
årets förlust	-557 310
	-3 900 481

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	246 660
	-4 147 141
	-3 900 481

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	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		2 700 062	2 617 166
Övriga intäkter		10 338	408 364
	1	2 710 400	3 025 530
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-155 123	-151 003
Reparationer	3	-44 774	-57 329
Drifts- och taxebundna kostnader	4	-798 686	-832 788
Övriga förvaltnings- och administrationskostnader	5	-94 363	-100 539
Fastighetsavgift/skatt		-338 058	-328 104
Personalkostnader	6	-161 184	-181 204
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 161 547	-1 161 547
		-2 753 735	-2 812 514
Rörelseresultat		-43 335	213 016
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 975	-476 821
		-513 975	-476 756
Resultat efter finansiella poster		-557 310	-263 740
Årets resultat	7	-557 310	-263 740

Al

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

34 140 601

35 226 748

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9, 10

1 600

1 600

Summa anläggningstillgångar

34 142 201

35 228 348

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar och saldo klientmedelskonto

11

1 704 945

1 161 084

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

106 883

101 927

1 811 828

1 263 011

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

10

500 000

500 000

Kassa och bank

289 933

693 673

Summa omsättningstillgångar

2 601 761

2 456 684

SUMMA TILLGÅNGAR

36 743 963

37 685 033





Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		440 733	440 733
Uppåtelseavgifter		1 629 567	1 629 567
Fond för yttre underhåll		2 447 914	2 201 254
		4 518 214	4 271 554

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-3 343 171	-2 832 770
Årets resultat		-557 310	-263 740
		-3 900 480	-3 096 511

Summa eget kapital		617 734	1 175 043
---------------------------	--	----------------	------------------

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut	13	35 271 017	35 708 431
-----------------------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	320 000	198 758
Förskott från kunder		0	5 075
Leverantörsskulder		168 174	217 233
Aktuella skatteskulder		28 555	28 475
Övriga skulder		3 685	12 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		334 798	339 572
Summa kortfristiga skulder		855 212	801 558

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 743 963	37 685 033
-------------------	-------------------

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.

7

84

Not 1 Föreningens intäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 586 815	2 528 819
Hyrer garage och parkeringsplatser	113 247	88 298
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	5 299	10 840
Övrigt	-36	-48
Ersättning från Ragn-Sells, för höga avgifter tidigare år	5 075	397 622
	2 710 400	3 025 531

Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Fastighetsskötsel gård	131 040	140 856
Fastighetsskötsel enligt beställning	2 200	0
Städ	797	0
Serviceavtal	9 131	3 487
Kontroll -Tillsynsavgift (brandskydd)	8 500	0
Förbrukningsmaterie-/inventarierl fastighet	3 455	6 660
	155 123	151 003

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparationer allmänt	15 425	15 194
Reparation VVS	29 349	42 135
	44 774	57 329

Not 4 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	21 445	26 667
Uppvärmning	463 325	475 838
Vattenkostnader	103 661	102 065
Sophämtning	90 953	112 050
Försäkring	76 816	74 582
Kabel-TV	42 486	41 586
	798 686	832 788

SA

Not 5 Övriga förvaltnings- och administrationskostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	56 124	58 876
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning extra	186	2 091
Revisionsarvoden (extern revisor)	19 835	15 270
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	5 299	10 840
Kostnader för stämma/möte/aktiviteter	2 769	1 305
Bankkostnader	1 550	1 756
Föreningsavgifter	5 310	5 200
Kreditupplysning	3 290	5 201
	94 363	100 539

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	50 650	66 400
Övrig lön fastighetsskötare	72 000	72 000
	122 650	138 400
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	38 534	42 804
	38 534	42 804
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	161 184	181 204

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.

	2019	2018
Redovisat resultat	-557 310	-263 740
Justering avskrivningar	1 161 547	1 161 547
Justering periodiskt underhåll	0	0
Underhållsöverskott	604 237	897 807

Byggnadsytan är 4 134 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 146 kr/km (217 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.

84

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 224 697	42 090 689
Inköp	75 400	134 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 300 097	42 224 697
Ingående avskrivningar	-6 997 949	-5 836 402
Årets avskrivningar	-1 161 547	-1 161 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 159 496	-6 997 949
Utgående redovisat värde	34 140 601	35 226 748
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

	2019-12-31	2018-12-31
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

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Namn		
Andelar i SBC	1 600	
Handelsbanken, Lux korträntefond	500 000	532 373
	501 600	532 373

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Saldo på skattekonto	0	8 712
Saldo på eget namngivet klientmedelskonto i SHB	1 704 945	1 152 372
	1 704 945	1 161 084

Not 12 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	34 071 017	34 908 431
	34 071 017	34 908 431

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,25	2021-01-30	4 962 500	5 000 000
Stadshypotek	1,71	2023-01-30	4 962 500	5 000 000
Stadshypotek	1,68	2020-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	1,10	2024-07-30	5 376 525	5 431 250
Stadshypotek	1,35	2021-04-30	4 925 000	4 975 000
Stadshypotek	1,60	2020-07-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,35	2021-03-30	1 970 000	1 990 000
Stadshypotek	1,39	2022-03-01	1 444 086	1 458 750
Stadshypotek	1,68	2022-09-30	1 338 190	1 393 765
Stadshypotek	1,50	2020-03-09	612 216	658 424
			35 591 017	35 907 189
Kortfristig del av långfristig skuld			320 000	198 758

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	36 317 700	36 317 700
	36 317 700	36 317 700

810

Sollentuna den 22 april 2020



Fredrik Jansson
Ordförande



Christina Holmén



Cilla Lundevall



Cosimo Severino

Raphael Loué



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06



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 2019.

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 2019 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 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 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 2019 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 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 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 6 maj 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor