

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Tärnan nr 2**

714800-1998

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Tärnan nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## 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 miljörum, förråd för trädgårdsredskap, förråd för vinterförvaring av cyklar, bastu, gemensamhetslokal, kallförråd och torkrum med mangel.

### Parkering

Föreningen har 5 st garage, 15 st carport och 8 st p-platser utomhus för uthyrning till medlemmarna. Det finns även utrymme för parkering direkt utanför de 6 lägenheterna på Töjnavägen, för närvarande nyttjade av dessa lägenheters innehavare.

### 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

### **Genomförda åtgärder under året**

Frakka/Vivere har åtgärdad en stor brist i en liggande samlingsledning utanför garagen vid södra vändplanen. De har även korrigerat saknade inspektionsbrunnar. Reklamationsärendet är fortfarande aktivt men de stora problemen anses åtgärdade.

Ett miljörum, för återvinning av förpackningsmateriel har inrättats i två av de outnyttjade garagen. Detta har medfört en minskad mängd restavfall.

Vidare har åtgärder för att få ner radonhalten i inomhusluften till de rekommenderade gränsvärdena på 200Bq/m<sup>2</sup> fortskridit, genom åtgärder i lägenheter med återstående problem. Vi anser att vi nu har kontroll på, uppfyller kravet på under 200Bq/m<sup>2</sup> i inomhusluft, med undantag för tre lägenheter där åtgärder försenats men har gott hopp om att nå målet under första delen av 2021.

Två städdagar (en på våren och en på hösten) har ägt rum då vi städade gården, vårdade våra fastigheter, umgicks. Då aktiviteterna äger rum utomhus har de kunnat genomföras med en låg risk för smittspridning av Covid-virus.

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

Vid en överlåtelse frigjordes en P-plats till parkeringskön, då disponeringen av denna p-plats var en tidigare överenskommelse mellan enskild medlem och föreningen. Disponering av föreningens mark utomhus ingår inte i upplåtelsen, styrelsens tolkning är att en sådan yta därför inte kan ingå i en överlåtelse vid försäljning. Detta ärende kommer att prövas i hyresnämnden.

### **Planerade åtgärder**

Efterarbete med mindre åtgärder (enstaka ventiler och ev fläktar) och mätning av radonhalt i inomhusluft planeras. En radonsug installeras i en lägenhet i början av 2021. Bedömnigen är att inga fler radonsugar behövs.

Avslut av reklamation av stamreovering (Frakka) beräknas under 2021. Inga ytterligare utgifter förväntas för att åstadkomma detta avlut.

Underhåll av fönster utvändigt (målning). Underhåll av vindskivor (målning).

WS GB SA KR

### Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts:

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2020	Korrigerig av liggande samlingsledning från hus D, utanför garaget vid hus E utförd (reklamation av stamreovering)
2017-2020	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	Reovering 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	Radiator-kretsar 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 avstänig tappvatten
2007-2008	Radiator-kretsar, byte av samtliga radiatorventiler
2005-2006	Elstambyte. Markförlagd elservis till resp. lägenhet
2005	Reovering av gemensam dusch och bastu, två gånger p g a vattenskada
2005	Bredband. Markförlagd optokabel till resp. lägenhet
2001	Omläggning av förråd-stak, 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	Fasadreovering och tilläggsisolering, byte till Coloroc och lackerad plåt
1975	Vindsisolering, tilläggsisolering
1967	Asfaltering av gångar
1966	Röd carport, 7 p-platser
1960-1961	Kallförråd på Tärnan 11
1959-1960	Inköp av fastigheten Tärnan 11

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

# 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 at 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 2020-05-14*

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

### *Från och med årsstämman 2020-05-14*

Cilla Lundevall	ordinarie ledamot, ordförande
Fredrik Jansson	ordinarie ledamot, sekreterare
Cosimo Severino	ordinarie ledamot, kassör
Christina Holmén	ordinarie ledamot
Raphael Loué	ordinarie ledamot

Karin Rapp	suppleant
Gustav Berggren	suppleant

### *Ordinarie revisor*

Alexandra Salomonsson	extern revisor, auktoriserad revisor, KPMG
-----------------------	--

### *Revisorssuppleanter*

Mats Nilsson	internrevisor
--------------	---------------

### *Valberedning*

Camilla Brunnäs	sammankallande
Christel Rosén Zabell	

## Arvoden

På föreningsstämman 2020-05-14 beslutades att arvoden till styrelse skall utgå med 60 000 kr att fördela mellan styrelsen och revisorssuppleanten.

### **Styrelse- och medlemsmöten**

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden samt 1 icke protokollfört sammanträde. Det icke protokollförda mötet hölls 2020-03-05, protokoll har inte kunnat lokaliseras pga dödsfall. Ordinarie årsstämma för medlemmarna hölls 2020-05-14.

### **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 61 st vid årets början. Under året har 12 medlemmar utträtt och 13 personer beviljats inträde. Vid årets slut är antalet medlemmar 62 st.

### **Överlåtelse**

Under 2020 har det skett 5 överlåtelse med tillträde under 2020 och 2 överlåtelse med tillträde under 2021.

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

### **Andrahandsuthyrningar**

Inga nya andrahandsuthyrningar har beviljats under året och en andrahandsuthyrning har förnyats. 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the numbers 13, 6/3, and 8/4.

# Styrelsen informerar om ekonomin

## Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna från 2021-01-01 med 2%, Årsavgifterna förändrades dessförinnan senast 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, se not 8 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 tio lån om totalt 35,2 mkr med varierande bindningstid som framgår av noten i årsredovisningen. Amortering sker årligen med i storleksordningen 300-400 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 2020 har varit 8 349 kr per småhus. Föreningen har inga lokaler och därmed utgår ingen fastighetsskatt.



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	630	626	612	612	617
Värmekostnad kr/kvm totalyta	106	112	115	105	110
Elkostnad kr/kvm totalyta	5	5	6	13	10
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	33	25	25	26	19
Kapitalkostnad kr/kvm totalyta	117	124	115	117	115
Banklån kr/kvm bostadsrättsyta	8 522	8 609	8 686	8 735	8 764
Belåningsgrad % (skuld/tax-värde)	43	43	44	44	44

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	2 448	-3 343	-557	618
Disposition av föregående års resultat:			247	-804	557	0
Årets resultat					-553	-553
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>441</b>	<b>1 630</b>	<b>2 695</b>	<b>-4 147</b>	<b>-553</b>	<b>64</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 147 140
årets förlust	-553 367
	<b>-4 700 507</b>

behandlas så att  
reservering fond för yttre underhåll  
i ny räkning överföres

246 660
-4 947 167
<b>-4 700 507</b>

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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		2 719 939	2 700 062
Övriga intäkter		35 113	10 338
	1	<b>2 755 052</b>	<b>2 710 400</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-155 427	-155 123
Reparationer	3	-18 171	-44 774
Planerat underhåll	4	-9 550	0
Drifts- och taxebundna kostnader	5	-863 058	-798 686
Övriga förvaltnings- och administrationskostnader	6	-104 099	-94 363
Fastighetsavgift/skatt		-350 658	-338 058
Personalkostnader	7	-161 810	-161 184
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 161 547	-1 161 547
		<b>-2 824 320</b>	<b>-2 753 735</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-69 268</b>	<b>-43 335</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 100	-513 975
		<b>-484 099</b>	<b>-513 975</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-553 367</b>	<b>-557 310</b>
<b>Årets resultat</b>	8	<b>-553 367</b>	<b>-557 310</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Balansräkning

Not                      2020-12-31                      2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark                      9                      32 979 054                      34 140 601

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav                      10, 11                      1 600                      1 600

**Summa anläggningstillgångar                      32 980 654                      34 142 201**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar                      473                      0

Övriga fordringar och saldo klientmedelskonto                      12                      2 057 832                      1 704 945

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      110 068                      106 883

**2 168 373                      1 811 828**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar                      11                      500 000                      500 000

##### *Kassa och bank*

293 522                      289 933

**Summa omsättningstillgångar                      2 961 895                      2 601 761**

**SUMMA TILLGÅNGAR                      35 942 549                      36 743 963**

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### 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

2 694 574

2 447 914

**4 764 874**

**4 518 214**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-4 147 140

-3 343 171

Årets resultat

-553 367

-557 310

**-4 700 507**

**-3 900 480**

#### Summa eget kapital

**64 367**

**617 734**

#### Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

14

22 726 072

35 271 017

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

12 503 260

320 000

Leverantörsskulder

272 893

168 174

Aktuella skatteskulder

19 822

28 555

Övriga skulder

3 685

3 685

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

352 450

334 798

#### Summa kortfristiga skulder

**13 152 110**

**855 212**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**35 942 549**

**36 743 963**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S', 'EP', 'ka', 'Uth', 'OJ', and 'SH'.

## 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

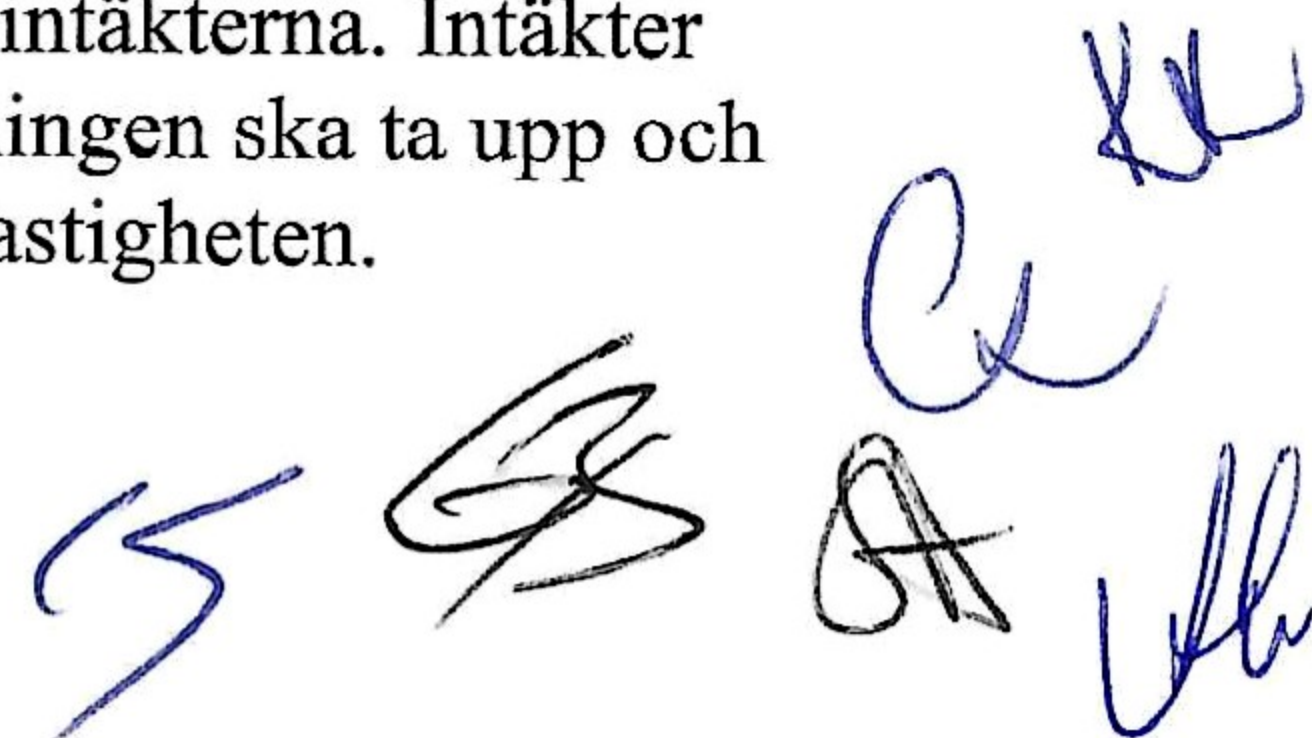
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 605 789	2 586 815
Hyror garage och parkeringsplatser	114 100	113 247
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	10 404	5 299
Övrigt	41	-36
Ersättning från frakka i reklamationsärende	24 718	5 075
	<b>2 755 052</b>	<b>2 710 400</b>

### Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel gård	133 668	131 040
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	2 200
Städ	2 306	797
Serviceavtal	6 393	9 131
Kontroll -Tillsynsavgift (brandskydd)	2 800	8 500
Förbrukningsmaterie-/inventarierl fastighet	10 261	3 455
	<b>155 428</b>	<b>155 123</b>

### Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparationer allmänt	0	15 425
Reparation gemensamma utrymmen	7 486	0
Reparation VVS	7 240	29 349
Reparation elinstallationer	1 325	0
Reparation utemiljö	1 875	0
Reparation lås	245	0
	<b>18 171</b>	<b>44 774</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Elinstallationer	9 550	0
	<b>9 550</b>	<b>0</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and various initials like 'UPA', 'CA', 'SA', and 'XN'.*

### Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	19 852	21 445
Uppvärmning	438 436	463 325
Vattenkostnader	138 146	103 661
Sophämtning	146 818	90 953
Försäkring	76 389	76 816
Kabel-TV	43 417	42 486
	<b>863 058</b>	<b>798 686</b>

### Not 6 Övriga förvaltnings- och administrationskostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	56 879	56 124
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning extra	186	186
Revisionsarvodena (extern revisor)	19 875	19 835
Juridiska åtgärder	3 063	0
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	10 404	5 299
Kostnader för stämman/möte/aktiviteter	680	2 769
Bankkostnader	1 550	1 550
Föreningsavgifter	5 410	5 310
Övriga förvaltningskostnader	6 052	3 290
	<b>104 099</b>	<b>94 363</b>

### Not 7 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	53 500	50 650
Ersättningar till internrevisor	1 500	0
Övrig lön fastighetsskötare	72 000	72 000
	<b>127 000</b>	<b>122 650</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	34 810	38 534
	<b>34 810</b>	<b>38 534</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>161 810</b>	<b>161 184</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

### Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet i nedanstående tabell är det överskott som skall gå till att betala för det årliga slitaget som man förr eller senare 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.

	2020	2019
Redovisat resultat	-553 367	-557 310
Justering avskrivningar	1 161 547	1 161 547
Justering periodiskt underhåll	9 550	0
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>617 730</b>	<b>604 237</b>

Byggnadsytan är 4 134 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 149 kr/km (146 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 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 300 097	42 224 697
Inköp		75 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 300 097</b>	<b>42 300 097</b>
Ingående avskrivningar	-8 159 496	-6 997 949
Årets avskrivningar	-1 161 547	-1 161 547
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 321 043</b>	<b>-8 159 496</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 979 054</b>	<b>34 140 601</b>
Taxeringsvärden byggnader	35 474 000	35 474 000
Taxeringsvärden mark	46 746 000	46 746 000
	<b>82 220 000</b>	<b>82 220 000</b>
Bokfört värde mark	2 050 593	2 050 593
	<b>2 050 593</b>	<b>2 050 593</b>

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 600	1 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>

### Not 11 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Andelar i SBC	1 600	
Handelsbanken, Lux korträntefond	500 000	535 246
	<b>501 600</b>	<b>535 246</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Saldo på skattekonto	935	0
Saldo på eget namngivet klientmedelskonto i SHB	2 056 897	1 704 945
	<b>2 057 832</b>	<b>1 704 945</b>

### Not 13 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	34 071 017
	<b>0</b>	<b>34 071 017</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,25	2021-01-30	4 912 500	4 962 500
Stadshypotek	1,71	2023-01-30	4 912 500	4 962 500
Stadshypotek	1,03	2025-06-01	5 970 000	6 000 000
Stadshypotek	1,10	2024-07-30	5 322 625	5 376 525
Stadshypotek	1,35	2021-04-30	4 875 000	4 925 000
Stadshypotek	0,89	2024-07-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,35	2021-03-30	1 950 000	1 970 000
Stadshypotek	1,39	2022-03-01	1 429 534	1 444 086
Stadshypotek	1,68	2022-09-30	1 291 165	1 338 190
Stadshypotek	1,15	2021-03-09	566 008	612 216
			<b>35 229 332</b>	<b>35 591 017</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			12 503 260	320 000

Lånens syfte är långfristigt men regelverket kräver numer att lån för omförhandling med slutbetalningsdatum kommande år skall klassificeras som kortfristig. Därutöver klassificeras avtalade amorteringar för nästkommande år som kortfristig skuld.

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	36 317 700	36 317 700
	<b>36 317 700</b>	<b>36 317 700</b>

Sollentuna den 25 april 2021



Cilla Lundevall  
Ordförande



Christina Holmen



Cosimo Severino



Gustav Berggren  
I egenskap av suppleant



Karin Rapp  
I egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05

KPMG



Alexandra Salomonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tärnan nr 2 för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 revisionssed 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 utvärderar, 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.

## 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 Tärnan nr 2 för år 2020 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 försumelse 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.

Stockholm den 5 maj 2021

KPMG AB

Alexandra Salomonsson

Auktoriserad revisor