

Årsredovisning

för

Brf Tärnan nr 2

714800-1998

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Tärnan nr 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 19 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 19 april 2026

Mats Nilsson

Styrelsen för Brf Tärnan med säte i Sollentuna kommun får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Vksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-02.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 1956-12-15.

Fastigheter

Föreningens fastigheter med beteckningen Tärnan 11, 16 och 17 förvärvades 1956. Fastigheterna innehas med äganderätt och är belägna i Sollentuna kommun med adresser Bagarbyvägen 13-17 samt Töjnavägen 25. Fastigheten består av 42 st enfamiljshus och den totala byggrätten uppgår till 4 134 kvm, bostadsarean uppgår till 4 134 kvm. Samtliga lägenheter är 4 rok, därav är storleken för 40 st lägenheter 98 kvm och 2 st är 107 kvm. Markarealen är 11 346 kvm på fri grund. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen har 5 st garage, 15 st carport och 9 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

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastum AB.
För trädgårdsskötsel och snöröjning anlitas Rentec AB. Fastighetsskötsel hanteras av styrelsen.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen i enlighet med stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2025 har varit 10 074 kr per småhus.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 82 220 000 kr, varav markvärde 46 746 000 kr och byggnaderna 35 474 000 kr. Värdeåret är 1957.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2025-05-26 haft följande sammansättning:

Mats Nilsson	ordinarie ledamot, ordförande
Hanitra Ratimo	ordinarie ledamot, kassör
Alexandra Grundäng	ordinarie ledamot, sekreterare
Andrew Chesley	ordinarie ledamot
Borna Das	suppleant
Carmen Matei	suppleant
Sheler Gholami	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Lind Berténson extern revisor, Rävissor AB
Christina Holmén internrevisor, revisorssuppleant

Valberedning

Helena Jansson sammankallande
Iman Ismael

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 61 (63) medlemmar. Under året har 5 (7) överlåtelse skett. Inga nya andrahandsuthyrningar har beviljats under året och en andrahandsuthyrning har förnyats. Vi har nu en andrahandsuthyrning totalt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två städdagar genomfördes, en på våren och en på hösten. Containrar på plats för grovavfall och trädgårdsavfall. Påfyllning av sand i sandlådan på lekplatsen har skett. I källaren blev det stopp i dagvattenbrunnen av sand och grus. Spolbil fick beställas för att häva stoppet. Beslut om att höja avgiften med 4% för 2026 fattades pga. höjning av avgifter för el, värme, vatten, samt omläggning av lån, som tyvärr innebär höjd ränta. Beslut att byta ut det trasiga bastuaggregatet och den trasiga värme fläkten i torkrummet togs av styrelsen. Lamporna i carportarna på norra vändplan beslutades att bytas ut då några var trasiga och modellen har utgått och gick inte att ersätta, samt att ledljus ersatte de äldre lysrören i källaren, cykelförråd och redskapsförråd. Utförandet skedde i januari 2026.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2022	Yttre målning av samtliga fönsterbågar, vindskivor, takfot samt husgavlar. Korrigerig av liggande samlingsledning från hus D, utanför garaget vid hus E utförd
2020	(reklamation av stamreovering)
2017-2021	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	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 avstänig tappvatten
2007-2008	Radiatorketsar, 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 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 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

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	764	734	656	643	643
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 002	8 074	8 249	8 332	8 426
Kapitalkostnad kr/kvm	206	157	135	99	98
Belåningsgrad %	40	41	41	42	42
Värmekostnad kr/kvm	138	135	126	118	122
Elkostnad kr/kvm	10	8	10	11	7
Vattenkostnad kr/kvm	49	44	29	30	30
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	173	172	165	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	165	171	123	0	0
Räntekänslighet (%)	10,5	11,0	12,6	0,0	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,2	96,6	95,9	0,0	0,0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga. definitionsändringar samt nya nyckeltal för år 2023.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Kapitalkostnad kr/kvm totalyta

Föreningens totala räntekostnad dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad %

Fastighetslån dividerat med taxeringsvärde.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till bokfört värde byggnad och mark.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	441	1 630	3 188	-6 708	-426	-1 876
Disposition av föregående års resultat:			247	-673	426	0
Årets resultat					-108	-108
Belopp vid årets utgång	441	1 630	3 435	-7 381	-108	-1 984

Föreningens bokförda egna kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil. Markens taxeringsvärde är 46,7 mkr medan värdet i bokföringen är upptaget till 2 mkr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 398 810
årets förlust	-107 650
	-7 506 460

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	246 660
i ny räkning överföres	-7 753 120
	-7 506 460

Uppllysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		3 281 077	3 144 626
Övriga intäkter		110	0
	2	3 281 187	3 144 626
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 565 584	-1 702 663
Övriga externa kostnader	4	-116 480	-104 417
Personalkostnader	5	-63 093	-62 400
Avskrivningar		-791 403	-1 133 888
		-2 536 560	-3 003 368
Rörelseresultat		744 627	141 258
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 219	81 779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-853 496	-648 950
		-852 277	-567 171
Resultat efter finansiella poster		-107 650	-425 912
Årets resultat	6	-107 650	-425 912

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 994 596	29 785 998
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 600	1 600
Summa anläggningstillgångar		28 996 196	29 787 598
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 953 945	1 354 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 438	141 713
		2 096 383	1 495 919
<i>Kassa och bank</i>		659 752	802 158
Summa omsättningstillgångar		2 756 134	2 298 077
SUMMA TILLGÅNGAR		31 752 330	32 085 675

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-107 650	-425 912
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	791 403	1 133 888
Betald skatt	-8 309	6 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	675 444	714 350
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	7 191	-6 091
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 319	-8 082
Förändring av leverantörsskulder	-46 603	13 073
Förändring av kortfristiga skulder	120 314	-79 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	755 027	633 777
Investeringsverksamheten		
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar	0	500 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga skulder	-298 012	-725 396
Årets kassaflöde	457 015	408 381
Likvida medel och klientmedelskonto		
Likvida medel och klientmedelskonto vid årets början	2 156 087	1 747 706
Likvida medel och klientmedelskonto vid årets slut	2 613 102	2 156 087

Noter

Not 1 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.

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 bostadsrättsföreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt.

Anläggningstillgångar

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

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 2 Föreningens intäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 157 847	3 036 394
Hyror garage och parkeringsplatser	123 050	108 050
Övrigt	290	182
	3 281 187	3 144 626

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård	68 444	173 847
Städning	2 176	26 375
Fjärrvärme	572 204	559 721
Fastighetsel	40 339	31 131
Vatten och avlopp	202 003	180 643
Förbrukningsmaterial fastighet	369	699
Avfallshantering	104 383	118 190
Fastighetsförsäkring	92 442	88 894
Kabel-TV	52 700	52 444
Reparationer	7 416	55 238
Kommunal fastighetsavgift	423 108	400 050
Skatt vid försäljning	0	15 431
	1 565 584	1 702 663

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	69 497	69 257
Revisionsarvoden (extern revisor)	14 613	16 175
Kostnader för stämma/möte/aktiviteter	0	544
Bankkostnader	2 200	1 550
Föreningsavgifter	5 660	5 660
Övriga förvaltningskostnader	24 510	11 231
	116 480	104 417

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	49 000	47 500
	49 000	47 500
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 093	14 900
	14 093	14 900
	63 093	62 400

Not 6 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/ sparande indikerar att medlemmar bidrar rimligt till att betala för sin del av årets slitage på fastigheten och säkerställer att föreningen kan finansiera framtida underhåll.

	2025	2024
Årets resultat	-107 650	-425 912
Justering avskrivningar	791 403	1 133 888
Underhållsöverskott	683 753	707 976

Byggnadsytan är 4 134 kvm vilket ger ett sparande om 165 kr/km (171 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet/ sparandet 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 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 500 973	43 500 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 500 973	43 500 973
Ingående avskrivningar	-13 714 975	-12 581 087
Årets avskrivningar	-791 402	-1 133 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 506 377	-13 714 975
Utgående redovisat värde	28 994 596	29 785 998
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 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 600	1 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 600	1 600
Utgående redovisat värde	1 600	1 600

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Saldo på skattekonto	594	277
Saldo på klientmedelskonto Fastum	1 953 350	1 353 929
	1 953 944	1 354 206

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,76	2026-01-30	4 662 500	4 712 500
Stadshypotek	4,32	2027-01-30	4 662 500	4 712 500
Stadshypotek	2,61	2026-06-01	5 670 000	5 730 000
Stadshypotek	2,54	2026-07-30	5 053 125	5 107 025
Stadshypotek	1,08	2026-04-30	4 625 000	4 675 000
Stadshypotek	2,54	2026-07-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,08	2026-03-30	1 850 000	1 870 000
Stadshypotek	1,59	2027-03-01	1 358 424	1 372 536
Stadshypotek	2,47	2026-09-30	1 197 115	1 197 115
			33 078 664	33 376 676
Kortfristig del av långfristig skuld			27 121 852	20 886 752

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 27 121 852 kr

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	36 317 700	36 317 700
	36 317 700	36 317 700

Årsredovisningen har beslutats datum 2026-03-31

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Mats Nilsson
Ordförande

Alexandra Grundäng

Andrew Chesley

Hanitra Ratimo

Jonas Lind Bertén
Revisor, Rävvisor AB






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: För manuell signering brf tärnan 2.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-01 19:24:46

Dokumentet är undertecknat av:

 MATS NILSSON (19580103XXXX) styrelsemedlem	2026-04-01 17:18:47
 HANITRA NIAINA CHRISTINE RATRIMO (19850212XXXX) styrelsemedlem	2026-04-01 18:36:27
 ANDREW CHESLEY (19860801XXXX) styrelsemedlem	2026-04-01 17:32:38
 ALEXANDRA GRUNDÄNG (19950701XXXX) styrelsemedlem	2026-04-01 19:24:46
 JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor	2026-04-01 18:31:47



 **VERIFIERA DOKUMENT**

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
För manuell signering brf tärnan 2.pdf (7779842 byte)

5EC0EAC17ACCC0C6BE4B5DEE3219114631BBD13924C2007B003823059A424CDB114BEA2021302054FD0B
2050E6A3EDC6D6854D8E3230B1C53C7516DD7CD909AA

<https://esign.summera.support/verify>