

Årsredovisning för

Brf Tärnan 2

714800-1998

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tärnan 2, 714800-1998 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2010-01-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Fastigheterna är försäkrade via Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheternas värdeår är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4134 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:
Bastu, gemensamhetslokal, kallförråd och torkrum med mangel.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Fullständig stamreovering	2015	
Helreoverat badrum	2015	
Dränering Töjnavägen	2014	
Renovering nedgång källartrapp	2014	
Bullersanering	2013	Bullersanering av fönster utmed Bagarbyvägen
Friskluftsfilter	2013	
E-gain	2012	
Nya staket utmed Bagarbyvägen	2012	
Radonsanering	2010	Radonsugar installerade och nya mätningar
Stamledningsbyte	2010	Utredningar för byte av stamledningar
Högtrycksspolning av liggande avloppsstam	2009	Högtrycksspolning samt kontroll genom filmning, fräsning av igensatta rör
Station för pappersåtervinning	2009	Byggt ett skydd för pappersåtervinningskärl, målning
Radiatorkretsar i garage	2009	Byte av radiatorer, rör samt isolerat nya rör
Utvändig målning	2009	Målning av fönster, balkongdörrar, balkongräcken med insynsskydd samt vindskivor
Byte av staket i lekpark	2008	
Byte av ytterdörrar	2007	Lägenhets och förrådsdörrar
Värmekulvert	2007	Byte av värmekulvert mellan hus E och F
Lekpark	2007-2008	Byte av gungställning, utgrävning, fyllning med sand
Undercentral	2007	Byte av undercentral komplett med värmeväxlare och styr- och reglerutrustning
Stamventiler och avstängningsventiler	2007	Byte av stamventiler för värmesystem och avstängningsventiler för tappvatten

Radiatorkretsar	2007-2008	Byte av samtliga radiatorventiler
Elstambyte	2005-2006	Markförlagd elservis till resp. lägenhet
Renovering av gemensam dusch och bastu	2005	Gjordes två gånger pga vattenskada
Bredband	2005	Markförlagd optokabel till resp. lägenhet
Omläggning av förrådstak	2001	Eternit byts mot plåt
Perkulationsmagasin	1999	För vatten från stuprör
Skärmtak entréer	1998	Nya tak av profilerad plåt
Asfaltering av parkeringsytor	1997	
Omläggning av garagetak	1995	Eternit byts mot plåt
Omläggning av tak	1991-1992	Bostadshus/betongpannor
Kabel-tv	1988	Installation av fastighetsnät
Mätning och åtgärder mot radon i inomhusluft	1981	Mål att ligga under aktuellt gränsvärde
Fjärrvärme	1978	Konvertering från oljeeldning
Gårdbelysning	1976	
Fasadrenovering och tilläggsisolering	1976	Byte till Coloroc och lackerad plåt
Vindsisolering	1975	Tilläggsisolering av vindar
Staket runt området	1967	
Asfaltering av gångar	1967	Tillfartsvägar på gårdsmark
Röd carport, 7 P-platser	1966	
Kallförråd på Tärnan 11	1960-1961	
Inköp av fastigheten Tärnan 11	1959-1960	

Förvaltning

Björn Holm är anställd som fastighetsskötare.

Lägenhetsförvaltning och ekonomisk förvaltning sköttes under året av Anderzén Ekonomi & Redovisning men kommer under 2018 att läggas över på Arcada AB.

Medlemmar

Antalet lägenheter i föreningen är 42 st. Antalet medlemmar är 59 stycken vid årets slut. Av föreningens lägenheter har 2 st överlåts under året.

Styrelsen

Styrelsen 2017-01-01-2017-05-29 bestod av:

Mats Nilsson Ordförande
Jeanette Cronstedt Lind Styrelseledamot
Christina Joos Styrelseledamot
Christina Holmén Kassör
Daniel Öhlin Styrelseledamot

Suppleanter

Pankaj Mandania
Christina Ljungström

Styrelsen efter 2017 års föreningsstämma 2017-05-30-2017-12-31 bestod av:

Ordinarie ledamöter

Mats Nilsson Ordförande
Fredrik Jansson Sekreterare
Christina Holmén Kassör
Daniel Öhlin Ledamot (avgick på egen begäran 1/9)
Pankaj Mandania Ledamot

Suppleanter

Christina Ljungström
Susanne Spengler-Gepfrich

Revisorer

Jan-Ove Brandt KPGM
Cilla Lundewall, internrevisor

Valberedning

Camilla Brunnäs
Christel Rosén Zabell

Styrelsen har under året avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsabeten

I början av året åtgärdades de sista anmärkningarna enligt OVK protokollet från stamreningen. Ett tilltäppt avloppsrör orsakade översvämning i två lägenheter. Kostnaderna för åtgärder i samband med översvämningen har ersatts av Frakka.

Under räkenskapsåret 2017 har radonsanering varit ett prioriterat ämne. Två radonmätare har köpts in för att få preliminära mätningar som underlag för ev. fortsatta åtgärder. Comnet Radonsanering AB har utfört radonåtgärder. Radonsugar har installerats i 9 lägenheter, 6 av dessa har nu dubbla radonsugar. 24 lägenheter har dessutom fått extra friskluftsventiler installerade vid vardagsrummets radiator.

I de lägenheter som hade de högsta värdena vid mätningen vintern 2016/2017 har åtgärder vidtagits.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr				
	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	2 621 682,0	2 620 999,0	2 325 376,0	2 252 579,0	2 125 595,0
Resultat efter finansiella post.	-710 563,0	-1 127 538,0	-404 787,0	120 435,0	37 139,0
Soliditet %	3,8	5,5	8,0	57,4	55,0
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	612,0	617,0	544,0	524,0	527,0
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 735,0	8 764,0	5 887,0	590,0	614,0
Elkostnad/kvm totalyta	13,0	10,0	29,0	18,0	7,0
Värmekostnad/kvm totalyta	105,0	110,0	90,0	94,0	108,0
Vattenkostnad/kvm totalyta	26,0	19,0	21,0	23,0	9,0
Kapitalkostnader/kvm totalyta	117,0	115,0	55,0	18,0	21,0

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens lägenhetsavgifter från medlemmar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet

Totalt eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Fond yttre- underhåll</i>
Bundet eget kapital			
Ingående balans	440 733	1 629 567	1 930 096
Disposition av föregående års resultat			135 579
Vid årets utgång	440 733	1 629 567	2 065 675
		<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Fritt eget kapital			
Ingående balans		-723 511	-1 127 538
Disposition av föregående års resultat		-1 263 117	1 127 538
<i>Årets resultat</i>			-710 563
Vid årets utgång		-1 986 628	-698 212

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat före avsättning till fond för yttre underhåll	-1 851 050
årets resultat	-710 563
stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-135 579
Totalt ansamlad förlust	-2 697 192
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-2 697 192
Summa	-2 697 192

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 621 682	2 620 999
Övriga rörelseintäkter		2 285	10 503
		<u>2 623 967</u>	<u>2 631 502</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-144 726	-137 544
Reparationer	6	-52 926	-261 886
Taxebundna kostnader	7	-755 874	-741 091
Övriga driftskostnader	8	-113 345	-112 050
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-422 404	-694 708
Personalkostnader	3	-204 825	-244 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 156 187</u>	<u>-1 091 882</u>
Rörelseresultat		<u>-226 320</u>	<u>-652 245</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		-	1 835
Räntekostnader och liknande kostnader		<u>-484 243</u>	<u>-477 128</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-710 563</u>	<u>-1 127 538</u>
Resultat före skatt		<u>-710 563</u>	<u>-1 127 538</u>
Årets resultat		<u>-710 563</u>	<u>-1 127 538</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	36 254 287	37 148 574
		<u>36 254 287</u>	<u>37 148 574</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 600	1 600
		<u>1 600</u>	<u>1 600</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 255 887</u>	<u>37 150 174</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Förskott till leverantörer		-	7 854
		<u>-</u>	<u>7 854</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 664
Övriga fordringar		5 677	28 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 979	88 688
		<u>90 656</u>	<u>118 805</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Kassa och bank		<u>1 108 347</u>	<u>1 048 466</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 699 003</u>	<u>1 675 125</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 954 890</u>	<u>38 825 299</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		440 733	440 733
Upplåtelseavgifter		1 629 567	1 629 567
Fond för yttre underhåll		2 065 675	1 930 096
		<u>4 135 975</u>	<u>4 000 396</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-1 986 629	-723 512
Årets resultat		-710 563	-1 127 538
		<u>-2 697 192</u>	<u>-1 851 050</u>
Summa eget kapital		<u>1 438 783</u>	<u>2 149 346</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	35 942 189	36 125 472
		<u>35 942 189</u>	<u>36 125 472</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		167 508	106 208
Leverantörsskulder		32 435	95 879
Skatteskulder		23 280	11 730
Övriga kortfristiga skulder		33 498	28 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		317 197	308 199
		<u>573 918</u>	<u>550 481</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>37 954 890</u>	<u>38 825 299</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

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

I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

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. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>
Byggnader, stomme	1%
Byggnad, tak	2%
Byggnad, fasad	2%
Installationer, rör	2%
Installationer, ventilation	4%
Installationer, el	4%
Installation, bredband	10%
Markanläggning	10%

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter och hyror	2 530 530	2 549 540
Hysesintäkter garage, p-platser	91 152	86 741
Summa	2 621 682	2 636 281

Not 3 Anställda och personalkostnader

Styrelsearvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	85 000	61 321
Övrig lön i samband med stambytesprojektet		41 500
Övriga arvoden, fastighetsskötare	72 000	72 000
Sociala kostnader	47 825	69 765
	204 825	244 586

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	41 828 789	8 595 497
-Nyanskaffningar	261 900	33 233 292
Vid årets slut	42 090 689	41 828 789
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 680 215	-3 588 333
-Årets avskrivning	-1 156 187	-1 091 882
Vid årets slut	-5 836 402	-4 680 215
Redovisat värde vid årets slut	36 254 287	37 148 574
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 050 593	2 050 593
Redovisat värde vid årets slut	2 050 593	2 050 593

Not 5 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel gård	126 700	131 724
Serviceavtal, bevakning	12 420	5 820
Städ	5 606	
Summa	144 726	137 544

Not 6 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförbättringar	52 926	261 886
	52 926	261 886

Not 7 Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	51 991	40 296
Uppvärmning	435 172	454 675
Vatten och avlopp	108 504	79 679
Sophantering	160 207	166 441
	755 874	741 091

Not 8 Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Försäkring	72 411	71 986
Kabeltv	40 934	40 064
Övrigt	-	-
Summa	113 345	112 050

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kommunal fastighetsavgift	322 854	311 304
Kontorsmateriel	484	3 326
Revision extern	15 491	54 375
Föreningsstämma/möte/aktiviteter	1 501	1 420
Ekonomisk förvaltning	71 057	69 692
Bankkostnader, uttag av pantbrev	2 232	244 661
Medlemsavgifter	5 200	5 200
Övriga externa tjänster	2 785	2 371
Övriga externa kostnader	800	2 359
Summa	422 404	694 708

Not 10 Kortfristiga placeringar

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken, Lux korträntefond	500 000	500 000

Not 11 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Stadshypotek, 3,23 % förfallodatum 2018-03-01	1 473 750	1 488 750
Stadshypotek, 1,15 % förfallodatum 2018-04-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek, 1,68 % förfallodatum 2020-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek, 1,60 % förfallodatum 2020-07-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek, 1,10 % förfallodatum 2019-07-30	5 486 250	5 500 000
Stadshypotek, 1,25 % rörligt 3 mån		751 890
Stadshypotek, 3,23% förfallodatum 2017-09-30		1 491 040
Stadshypotek, 1,10% förfallodatum 2019-01-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek, 1,65% förfallodatum 2018-03-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, 1,25% förfallodatum 2018-03-07	704 632	
Stadshypotek, 1,68% förfallodatum 2022-09-30	1 445 065	
Avgår kortfristig del	-167 508	-106 208
Summa	35 942 189	36 125 472

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	36 317 700	36 317 700
Summa ställda säkerheter	36 317 700	36 317 700

Eventalförpliktelser

Finns inga.

Underskrifter

Sollentuna 2018-04-10



Mats Nilsson
Styrelseordförande



Christina Holmén
Styrelseledamot



Pankaj Mandania
Styrelseledamot



Fredrik Jansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tärnan 2 för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2 för år 2017 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 22 april 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor