



Årsredovisning 2022



Brf Tärnan nr 2

Org nr 714800-1998

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Tärnan med säte i Sollentuna kommun får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

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 16 och Tärnan 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 bygggrätten 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 övertagits av Fastum AB.
För fastighetsskötsel anlitas Rentec AB.

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. Avgiften kommer att höjas från 2023-01-01 med 2%.

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 14.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2022 har varit 8 874 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 2022-05-19 haft följande sammansättning:

Christina Holmén	ordinarie ledamot, ordförande
Mehmet Özkaynak	ordinarie ledamot, sekreterare
Ezla Ibrahim	ordinarie ledamot, kassör
Taraneh Shojaei	ordinarie ledamot
Amanda Kessler	ordinarie ledamot
Cilla Lundevall	suppleant
Linda Eriksson	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande möte.

Revisorer

Frida Lundgren	extern revisor, auktoriserad revisor, KPMG
Mats Nilsson	internrevisor, revisorssuppleant

Valberedning

Gusav Berggren	sammankallande
Christian Calinescu	

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 60 (61) medlemmar. Under året har 1 (4) överlåtelse skett. Inga nya andrahandsuthyrningar har beviljats under året och en andrahandsuthyrning har förnyats. Vi har nu en andrahandsuthyrning totalt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efterarbete med mindre åtgärder (enstaka ventiler och fläktar) och mätning av radonhalt i inomhusluft har genomförts. Bedömningen är att inga fler radonsugar behövs. Åtgärder vidtas fortfarande i en lägenhet.

Två städdagar (en på våren och en på hösten) har ägt rum då vi städade gården, vårdade våra fastigheter och umgicks. Vi har haft containrar för grov- och trädgårdsavfall vid fyra tillfällen under året, med hänsyn till ökade kostnader kommer endast container beställas i samband med föreningens städdagar under 2023.

Under hösten 2022 genomfördes yttre målning av samtliga fönsterbågar, vindskivor, takfot samt husgavlar.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2022	Yttre målning av samtliga fönsterbågar, vindskivor, takfot samt husgavlar.
2020	Korrigerig av liggande samlingsledning från hus D, utanför garaget vid hus E utförd (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 värmväxlare 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 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	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	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift kr/kvm	643	643	630	626	612
Fastighetslån kr/kvm	8 332	8 426	8 522	8 609	8 686
Värmekostnad kr/kvm	118	122	106	112	115
Elkostnad kr/kvm	11	7	5	5	6
Vattenkostnad kr/kvm	30	30	33	25	25
Kapitalkostnad kr/kvm	99	98	117	124	115
Belåningsgrad %	42	42	43	43	44

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Värmekostnad kr/kvm totalyta

Föreningens totala värmekostnad dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Elkostnad kr/kvm totalyta

Föreningens totala elkostnad dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Vattenkostnad kr/kvm totalyta

Föreningens totala vattenkostnad dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Kapitalkostnad kr/kvm totalyta

Föreningens totala räntekostnad dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad %

Fastighetslån dividerat med taxeringsvärde.

.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	441	1 630	2 941	-4 947	-468	-404
Disposition av föregående års resultat:			247	-715	468	0
Årets resultat					-440	-440
Belopp vid årets utgång	441	1 630	3 188	-5 662	-440	-844

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	-5 662 265
årets förlust	-440 126
	-6 102 391
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	246 660
i ny räkning överföres	-6 349 051
	-6 102 391

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		2 775 373	2 770 368
Övriga intäkter		2 934	15 039
	2	2 778 307	2 785 407
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-215 447	-167 067
Reparationer	4	-18 350	-26 438
Planerat underhåll	5	0	-67 113
Drifts- och taxebundna kostnader	6	-905 070	-904 410
Övriga förvaltnings- och administrationskostnader	7	-134 436	-113 242
Fastighetsavgift/skatt		-372 708	-358 008
Personalkostnader	8	-95 607	-154 744
Avskrivningar		-1 067 174	-1 058 982
		-2 808 791	-2 850 004
Rörelseresultat		-30 484	-64 597
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		530	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 172	-403 855
		-409 642	-403 840
Resultat efter finansiella poster		-440 126	-468 437
Årets resultat	9	-440 126	-468 437

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	32 053 774	31 920 072
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 600	1 600
Summa anläggningstillgångar		32 055 374	31 921 672
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		50	0
Övriga fordringar	12	1 088 253	2 163 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 501	110 172
		1 218 804	2 273 475
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>		309 133	304 567
Summa omsättningstillgångar		2 027 937	3 078 042
SUMMA TILLGÅNGAR		34 083 311	34 999 714

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		440 733	440 733
Uppåtelseavgifter		1 629 567	1 629 567
Fond för yttre underhåll		3 187 894	2 941 234
		5 258 194	5 011 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 662 265	-4 947 167
Årets resultat		-440 126	-468 437
		-6 102 391	-5 415 605
Summa eget kapital		-844 197	-404 071
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	28 773 120	31 374 825
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 673 172	3 458 547
Leverantörsskulder		21 858	207 120
Aktuella skatteskulder		35 206	27 172
Övriga skulder		30 067	32 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		394 085	303 799
Summa kortfristiga skulder		6 154 388	4 028 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 083 311	34 999 714

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-440 126

-468 437

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 067 174

1 058 982

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

627 048

590 545

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

467 888

-2 953

Förändring av kortfristiga fordringar

-41 861

4 496

Förändring av leverantörsskulder

-185 262

-65 773

Förändring av kortfristiga skulder

-379 907

-16 588

Kassaflöde från den löpande verksamheten

487 906

509 727

Investeringsverksamheten

Investeringar

-1 200 876

0

Finansieringsverksamheten

Amortering långfristiga skulder

-387 080

-395 960

Årets kassaflöde

-1 100 050

113 767

Likvida medel och klientmedelskonto

Likvida medel och klientmedelskonto vid årets början

2 464 185

2 350 419

Likvida medel och klientmedelskonto vid årets slut

1 364 135

2 464 186

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 (äkt 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 657 905	2 657 905
Hyror garage och parkeringsplatser	113 900	112 362
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	2 881	14 970
Övrigt	3 621	169
	2 778 307	2 785 406

Not 3 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Fastighetsskötsel gård	181 909	144 918
Städning grundavtal	17 162	0
Skötsel gård	14 344	16 954
Serviceavtal	0	2 709
Kontroll -Tillsynsavgift (brandskydd)	0	1 818
Förbrukningsmaterial fastighet	2 032	668
	215 447	167 067

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer allmänt	8 537	0
Reparation värme	4 194	0
Reparation VA	5 619	12 036
Reparation el	0	12 207
Rep planteringar, träd/buskar	0	2 195
	18 350	26 438

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Underhåll fasader	0	4 550
Elinstallationer	0	9 663
Underhåll ventilation	0	52 900
	0	67 113

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2022	2021
Fastighetsel	45 371	27 088
Uppvärmning	486 919	504 111
Vattenkostnader	124 031	124 098
Avfallshantering	122 063	120 681
Fastighetsförsäkring	81 433	79 062
Kabel-TV	45 253	49 370
	905 070	904 410

Not 7 Övriga förvaltnings- och administrationskostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	61 584	60 311
Revisionsarvoden (extern revisor)	27 375	24 875
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	2 881	14 970
Kostnader för stämma/möte/aktiviteter	4 902	938
Bankkostnader	1 550	1 550
Föreningsavgifter	5 580	5 520
Övriga förvaltningskostnader	2 203	5 078
Juridisk konsultation	28 360	0
	134 435	113 242

Not 8 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	47 250	44 250
Ersättningar till internrevisor	1 500	1 500
Övrig lön fastighetsskötare	24 000	72 000
	72 750	117 750

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	22 857	36 994
	22 857	36 994
	95 607	154 744

Not 9 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.

	2022	2021
Årets resultat	-440 126	-468 437
Justering avskrivningar	1 067 174	1 058 982
Justering periodiskt underhåll	0	67 113
Underhållsöverskott	627 048	657 658

Byggnadsytan är 4 134 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 152 kr/km (159 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 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 300 097	42 300 097
Inköp	1 200 876	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 500 973	42 300 097
Ingående avskrivningar	-10 380 025	-9 321 043
Årets avskrivningar	-1 067 174	-1 058 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 447 199	-10 380 025
Utgående redovisat värde	32 053 774	31 920 072
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 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 600	1 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 600	1 600
Utgående redovisat värde	1 600	1 600

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Saldo på skattekonto	33 251	3 685
Saldo på klientmedelskonto i SHB	893 411	2 159 618
Saldo på klientmedelskonto Fastum	161 591	0
	1 088 253	2 163 303

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Bokfört värde	Marknads- värde
Handelsbanken, Lux korträntefond	500 000	534 104
	500 000	534 104

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,89	2025-01-30	4 812 500	4 862 500
Stadshypotek	1,71	2023-01-30	4 812 500	4 862 500
Stadshypotek	1,03	2025-06-01	5 850 000	5 910 000
Stadshypotek	1,10	2024-07-30	5 214 825	5 268 725
Stadshypotek	1,08	2026-04-30	4 775 000	4 825 000
Stadshypotek	0,89	2024-07-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,08	2026-03-30	1 910 000	1 930 000
Stadshypotek	1,590	2027-03-01	1 400 760	1 414 982
Stadshypotek	4,070	2025-09-30	1 197 115	1 239 865
Stadshypotek	3,75	2023-03-09	473 592	519 800
			34 446 292	34 833 372

Kortfristig del av långfristig skuld	5 673 172	3 458 547
--------------------------------------	-----------	-----------

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:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 387 080 kr

Lån som förfaller inom ett år: 5 286 092 kr

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 317 700	36 317 700
	36 317 700	36 317 700

Sollentuna

Christina Holmén
Ordförande

Mehmet Özkaynak

Ezla Ibrahim

Taraneh Shojaei

Amanda Kessler

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Tärnan_nr_2.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-27 21:00:55

Dokumentet är undertecknat av:

	Elsa Rut Christina Holmén (19701016XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-25 10:43:46
	MEHMET ÖZKAYNAK (19841116XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-27 17:03:47
	EZLA SAFAR IBRAHIM (19800101XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-24 19:34:43
	TARANEH SHOJAEI (19871231XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 12:50:35
	AMANDA KESSLER (19940325XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-24 21:54:44
	FRIDA LUNDGREN (19920404XXXX) Revisor	2023-04-27 21:00:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Tärnan_nr_2.pdf (282899 byte)

E3FBEE3C280A531D94154417C0FCDDF3E0FAAD75C3E203A211BD7377DA54C6745ADE7E8F2E23A0314E26
37B857190759F35E5AA48B1DBEEC9AC9237C4D1160C3

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support



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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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

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 2022 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

DocuSigned by:

Frida Lundgren

439FCE4BBC8E4D2...

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 6D3418619415466B871A0BB7E94775CF

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Brf Tärnan nr 2 Revisionsberättelse.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 2

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Frida Lundgren

AutoNav: Enabled

PO Box 50768

Envelopeld Stamping: Enabled

Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

frida.lundgren@kpmg.se

IP Address: 85.30.19.122

Record Tracking

Status: Original

Holder: Frida Lundgren

Location: DocuSign

4/27/2023 8:53:59 PM

frida.lundgren@kpmg.se

Signer Events

Frida Lundgren

frida.lundgren@kpmg.se

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication
(None)**Signature**

DocuSigned by:



439FCE4BBC8E4D2...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.30.19.122**Timestamp**

Sent: 4/27/2023 8:54:40 PM

Viewed: 4/27/2023 9:03:25 PM

Signed: 4/27/2023 9:03:31 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 5eb6dfbb-07a4-5705-921b-8f8401e09cc6

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/27/2023 9:02:37 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/19/2023 8:18:45 AM

ID: 00df741a-fbab-42f5-a2de-96ec4629c737

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp****Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

4/27/2023 8:54:40 PM

Certified Delivered

Security Checked

4/27/2023 9:03:25 PM

Signing Complete

Security Checked

4/27/2023 9:03:31 PM

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Completed	Security Checked	4/27/2023 9:03:31 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.