

Årsredovisning för

# Brf Tärnan 2

714800-1998

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tärnan 2, 714800-1998 får härmed avge årsredovisning för 2016.

### 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.

Föreningen har sedan 2008 arbetat med att förbereda för en stamreovering eftersom stammarna, ledningar och rör för vatten och avlopp varit i ett stort behov av att renoveras alternativt bytas ut. Föreningen har under många år dragits med stora kostnader för vattenskador och har av den anledningen inte haft möjlighet att teckna en fullständig försäkring för fastigheten. Medlemmarna tog vid två av varandra oberoende tillfällen under 2013 och 2014 stämmobeslut om att genomföra en stamreovering. efter anbudsfordfarande påbörjades stamreoveringen i mars 2015. Besiktning genomfördes i januari 2016 och efter vissa tilläggsarbeten upprättades en slutavräkning med entreprenören i slutet av mars 2016.

#### 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
Radiatorretsar 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 förrädsdörrar
Värmekulvert	2007	Byte av värmekulvert mellan hus E och F
Lekpark	2007-2008	Byte av gungställning, utgrävning, fyllning med reak san
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, injustering av radiatorkretsar
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 förrådskak	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	
Kabel-tv		Uppgradering av Comhems nät

### **Förvaltning**

Björn Holm är anställd som fastighetsskötare.

Lägenhetsförvaltning och ekonomisk förvaltning sköts av Anderzén Ekonomi & Redovisning sedan år 2014.

### **Medlemmar**

Antalet lägenheter i föreningen är 42 st. Antalet medlemmar är 60 stycken vid årets slut.

Av föreningens lägenheter har 1 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

### **Styrelsen**

#### **Styrelsen 20160101-20160526 bestod av:**

Christel RosénZabell Styrelseledamot  
Jeanette Cronstedt Lind Styrelseledamot  
Christina Joos Styrelseledamot  
Christina Holmén Kassör/suppleant

#### **Styrelsen under perioden efter förra årets föreningsstämma 20160527-20161231 bestod av:**

##### **Ordinarie ledamöter**

Mats Nilsson ordf  
Jeanette Cronstedt Lind sekreterare  
Christina Holmen kassör  
Christina Joos ledamot  
Daniel Öhlin ledamot

**Suppleanter**

Pankaj Mandania  
Christina Ljungström

**Revisorer**

Jan-Ove Brandt KPGM  
Cilla Lundewall, internrevisor

**Valberedning**

Fredrik Jansson  
Susanne Spengler-Gepfrich

Styrelsen har under året avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsabeten**

Stamrenoveringsprojektet som påbörjades under 2015 slutavräknades i slutet av mars 2016. Den totala kostnaden för projektet uppgår till 32,9 Mkr. Under pågående renovering redovisades kostnaderna som pågående nyanläggningar. Då arbetet nu har avslutats och alla kostnader är kända har dessa bokats om till byggnader. Kostnaderna fördelas på byggnadens väsentliga komponenter och avskrivning kommer att ske med olika procentsatser beroende på byggnadens väsentliga komponenter och avskrivning kommer att ske med olika procentsatser beroende på den förväntade livslängden. Preliminära beräkningar av avskrivningar visar att dessa initialt kommer att uppgå till i storleksordningen 1 Mkr per år.

Anbuden från entreprenörerna visade beräknade kostnader på 22 Mkr till 25 Mkr. Anledningarna till det högre utfallet är bland annat att anbuden avsåg relining vilket senare inte visade sig vara möjligt att genomföra varför ett komplett stambyte var nödvändigt. Vidare har tilläggsarbeten i form av omfattande badrumsrenoveringar mm genomförts. Byggmöten har hållits kontinuerligt och tilläggsarbeten har specificerats.

Stamrenoveringen har finansierats genom ökad belåning. Under 2016 har ytterligare lån upptagits för slutlig reglering av skuld till entreprenören.

Den 18/5 hölls ett slutligt informationsmöte om stambytet för alla medlemmar. En grupp från styrelsen har tittat på möjligheterna att utöka antal parkeringsplatser. Ritningar över föreningens mark har införskaffats från kommunen och ansökan har lämnats in till polisen om att bevilja tillgång till del av ytan vid norra vändplanen med tre platser. Trasiga motorvärmare har åtgärdats. Bastun har renoverats under året. Utemiljögruppen jobbar vidare utifrån sin projektplan, som beslutades i början av året. Extra toppdress har lagts ut på flera av de gemensamma ytorna, extra toppdress har lagts ut på flera av de gemensamma ytorna samt att det köpts in gungställning, fotbollsmål och planteringar. Lekstugan och rutschkanan var i så dåligt skick att styrelsen beslutade att riva dem. Planen är att ersätta lekstugan och rutschbanan. Träd som varit angripna och på väg att dö har tagits ner. Föreningen har genomfört 2 arbetsdagar som brukligt under året.

Tyvärr har vi haft inbrott i två i två lägenheter under vintern. Skadorna har dock täckts av bostadsrättsinnehavarnas egna försäkringar.

Översvämning i två lägenheter pga av felaktigt dragen ledning i samband med stambytet.

Ny radonmätning har genomförts under vintern. Resultatet kommer att redovisas så snart det är klart.

**Skatter och avgifter**

Fastighetsskatten har ersatts av en kommunal avgift på 7 262 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark. Beloppet indexregleras varje år.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	2 620 999,0	2 325 376,0	2 252 579,0	2 125 595,0	2 125 581,0
Resultat efter finansiella post. -1 127 538,0	-1 127 538,0	-404 787,0	120 435,0	37 139,0	10 729,0
Soliditet %	5,5	8,0	57,4	55,0	46,2
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	617,0	544,0	524,0	527,0	527,0
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 764,0	5 887,0	590,0	614,0	886,0
Elkostnad/kvm totalyta	10,0	29,0	18,0	7,0	7,0
Värmekostnad/kvm totalyta	110,0	90,0	94,0	108,0	109,0
Vattenkostnad/kvm totalyta	19,0	21,0	23,0	9,0	37,0
Kapitalkostnader/kvm totalyta	115,0	55,0	18,0	21,0	39,0

### 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

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Fond yttre- underhåll
<b>Bundet eget kapital</b>			
Ingående balans	440 733	1 629 567	1 794 517
Disposition av föregående års resultat			135 579
<b>Vid årets utgång</b>	<b>440 733</b>	<b>1 629 567</b>	<b>1 930 096</b>
		Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ingående balans		-183 146	-404 787
Disposition av föregående års resultat		-540 365	404 787
Årets resultat			-1 127 538
<b>Vid årets utgång</b>		<b>-723 511</b>	<b>-1 127 538</b>

### Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat före avsättning till fond för yttre underhåll	-587 933
årets resultat	-1 127 538
stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-135 579
Totalt ansamlad förlust	-1 851 050
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-1 851 050
Summa	-1 851 050

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 620 999	2 325 376
Övriga rörelseintäkter		10 503	17 942
		<u>2 631 502</u>	<u>2 343 318</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-137 544	-133 085
Reparationer	6	-261 886	-151 574
Taxebundna kostnader	7	-741 091	-713 513
Övriga driftskostnader	8	-112 050	-91 732
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-694 708	-868 118
Personalkostnader	3	-244 586	-317 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 091 882	-246 360
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-652 245</u>	<u>-178 800</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		1 835	-
Räntekostnader och liknande kostnader		-477 128	-225 987
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 127 538</u>	<u>-404 787</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 127 538</u>	<u>-404 787</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 127 538</u>	<u>-404 787</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	37 148 574	5 007 164
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	33 170 620
		<u>37 148 574</u>	<u>38 177 784</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 600	1 600
		<u>1 600</u>	<u>1 600</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>37 150 174</u>	<u>38 179 384</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Förskott till leverantörer		7 854	-
		<u>7 854</u>	<u>-</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 664	-
Övriga fordringar		28 453	34 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 688	886 091
		<u>118 805</u>	<u>920 410</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 048 466	1 597 792
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 675 125</u>	<u>3 018 202</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>38 825 299</u>	<u>41 197 586</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		440 733	440 733
Upplåtelseavgifter		1 629 567	1 629 567
Fond för yttre underhåll		1 930 096	1 794 517
		<u>4 000 396</u>	<u>3 864 817</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-723 512	-183 146
Årets resultat		-1 127 538	-404 787
		<u>-1 851 050</u>	<u>-587 933</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 149 346</u>	<u>3 276 884</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	36 125 472	24 242 930
		<u>36 125 472</u>	<u>24 242 930</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		106 208	97 508
Leverantörsskulder		95 879	13 176 485
Skatteskulder		11 730	5 430
Övriga kortfristiga skulder		28 465	28 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		308 199	369 496
		<u>550 481</u>	<u>13 677 772</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>38 825 299</u>	<u>41 197 586</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

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter och hyror	2 549 540	2 250 554
Hysesintäkter garage, p-platser	86 741	74 822
<b>Summa</b>	<b>2 636 281</b>	<b>2 325 376</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### Styrelsearvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	61 321	75 000
Övrig lön i samband med stambytesprojektet	41 500	107 079
Övriga arvoden, fastighetsskötare	72 000	72 000
Sociala kostnader	69 765	63 657
	<b>244 586</b>	<b>317 736</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 595 497	8 595 497
-Nyanskaffningar	33 233 292	
Vid årets slut	41 828 789	8 595 497
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 588 333	-3 341 973
-Årets avskrivning	-1 091 882	-246 360
Vid årets slut	-4 680 215	-3 588 333
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 148 574</b>	<b>5 007 164</b>
<b>Varav mark</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 050 593	2 050 593
Redovisat värde vid årets slut	2 050 593	2 050 593

## Not 5 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel gård	131 724	124 500
Serviceavtal, bevakning	5 820	5 490
Städ	-	1 839
Förbrukningsmaterial	-	1 256
<b>Summa</b>	<b>137 544</b>	<b>133 085</b>

### Not 6 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförbättringar	261 886	151 574
	<b>261 886</b>	<b>151 574</b>

### Not 7 Taxebundna kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	40 296	118 738
Uppvärmning	454 675	374 266
Vatten och avlopp	79 679	86 554
Sophantering	166 441	133 955
	<b>741 091</b>	<b>713 513</b>

### Not 8 Övriga driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Försäkring	71 986	52 556
Kabeltv	40 064	39 176
Övrigt	-	-
<b>Summa</b>	<b>112 050</b>	<b>91 732</b>

### Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kommunal fastighetsavgift	311 304	306 564
Kontorsmateriel	3 326	4 115
Revision extern	54 375	23 063
Föreningsstämma/möte/aktiviteter	1 420	9 025
Ekonomisk förvaltning	69 692	114 870
Bankkostnader, uttag av pantbrev	244 661	400 736
Medlemsavgifter	5 200	5 110
Övriga externa tjänster	2 371	2 585
Övriga externa kostnader	2 359	2 050
<b>Summa</b>	<b>694 708</b>	<b>868 118</b>

### Not 10 Kortfristiga placeringar

	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken, Lux korträntefond	500 000	500 000
Marknadsvärde	532 594	531 894

### Not 11 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Stadshypotek, 1,03 % förfallodatum 2016-03-01	1 488 750	1 500 000
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, 0,95 % förfallodatum 2017-07-30	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek, 1,25 % rörligt 3 mån	751 890	797 048
Stadshypotek, 3,23% förfallodatum 2017-09-30	1 491 040	1 543 390
Stadshypotek, 1,10% förfallodatum 2019-01-30	10 000 000	
Stadshypotek, 1,65% förfallodatum 2018-03-30	2 000 000	
Avgår kortfristig del	-106 208	-97 508
Summa	36 125 472	24 242 930

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 317 700	34 389 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>36 317 700</b>	<b>34 389 700</b>

#### Eventalförpliktelser

Finns inga.

## Underskrifter

Sollentuna 2017-05-17



Mats Nilsson  
Styrelseordförande



Christina Holmén  
Styrelseledamot



Christina Joos  
Styrelseledamot




Jeanette Cronstedt Lind  
Styrelseledamot



Daniel Öhlin  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-19



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 2016.

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 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 2016 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 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.

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 19 maj 2017



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor