

Brf Tärnan 2
Org nr 714800-1998

ÅRSREDOVISNING
1 januari - 31 december 2012

CM CM
CA JL

Styrelsen för Brf Tärnan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2012 t.o.m. den 31 december 2012.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten 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. Samtliga lägenheter är 4 rum och kök.

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

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

<u>Genomförd åtgärd:</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Radonsanering	2010	Radonsugar installerade och nya mätningar
Stamledningsbyte	2010	Utredningar för byte av stamledningar
Högtrycksspolning av liggande avloppstam	2009	Högtrycksspolning samt kontroll genom filmning, fräsning av igensatta rör.
Station för pappersåtervinning	2009	Bygg ett skydd för pappersåtervinningskärl, målning
Radiatorketsar 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 lekpark	2008	

CF JL
CM LH

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 reakt sand
Undercentral	2007	Byte av Undercentral komplett med värmeväxlare och styr och regler utrustning
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 gemensam dusch och bastu	2005	Gjordes två gånger pga vattenskada
Bredband	2005	Markförlagd optokabel till res. 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 av och åtgärder mot radon i inomhusluft	1981	Mål att ligga under aktuellt gränsvärde
Fjärrvärme	1978	Konvertering från oljeeldning
Gårdsbelysning	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

Teknisk förvaltning sköts av styrelsen.

Lägenhetsförvaltning och ekonomisk förvaltning sköts av UBC Uppsala BostadsrättsCenter AB

Medlemmar

Antalet lägenheter i föreningen är 42 st. Antalet medlemmar är 61 stycken vid årets slut.

Av föreningens lägenheter har 5 överlåtits under året.

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

CF JL
CM CM JKA

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christel Rosén Zabell	Ledamot/ordförande
Camilla Brunnäs	Ledamot/kassör
John Edison Landqvist	Ledamot/sekreterare
Carmen-Oana Matei	Ledamot
Karl Fredrik Nilsson	Suppleant
Ulf Richard Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden och ett delårsmöte.

Revisorer

Per Westerlund	Ordinarie Extern KPMG
Barbro Eriksson	Suppleant Intern

Valberedning

Ragnar Lönn
Christer Holmqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsabeten

Genomfört staketbyte sommaren 2012.
Installerat E-Gain för att få ner energiförbrukningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten.

Fortsatt undersökning angående re-lining och renovering av tappvattenanordningar. Extern konsult är kontrakterad i undersökningsarbetet och denne ska bistå den speciella grupp som arbetar med frågan. Källarrenovering är på gång och kommer att ske under 2013.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	527	527	524	513	491
Hyror/kvm hyresrättsyta	0	0	0	0	411
Lån/kvm bostadsrättsyta	886	947	989	1 037	1 089
Elkostnad/kvm totalyta	7	7	8	7	16
Värmekostnad/kvm totalyta	109	103	113	99	88
Vattenkostnad/kvm totalyta	37	46	29	24	18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	39	39	36	46	46

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 825 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark. Beloppet indexregleras varje år.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

CF
CM

ZL
OB

HW

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	10 729
Balanserad vinst före avsättning till fond för yttre underhåll	180 399
Avsättning till fond för yttre underhåll	-132 090
Summa balanserad vinst	<u>59 038</u>

Styrelsen föreslår att i ny räkning överförs 59 038

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Handwritten signatures and initials:
[Signature] [Signature] [Signature]
[Initials] [Initials]

Resultaträkning	Not	2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	2 125 581	2 125 595
Hysesintäkter garage, p-platser	1	89 436	89 436
Övriga intäkter		-	321
Summa intäkter		<u>2 215 017</u>	<u>2 215 352</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-141 645	-136 578
Reparationer	3	-199 816	-279 483
Taxebundna kostnader	4	-791 187	-786 150
Övriga driftskostnader	5	-78 988	-71 612
Fastighetsskatt/kommunal avgift		-299 549	-266 992
Anställda och personalkostnader	6	-183 364	-173 475
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-114 881	-131 973
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 809 430</u>	<u>-1 846 263</u>
Avskrivningar	8	-256 780	-256 781
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		148 807	112 308
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		22 968	21 089
Räntekostnader för fastighetslån		-161 046	-159 320
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-138 078</u>	<u>-138 231</u>
Extraordinära intäkter och kostnader			
Extraordinära intäkter		-	12 000
Summa extraordinära intäkter och kostnader		0	12 000
RESULTAT FÖRE SKATT		10 729	-13 923
Årets resultat		10 729	-13 922

CF JZ
CH CB

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	5 323 783	5 580 563
Summa materiella anläggningstillgångar		5 323 783	5 580 563
Finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
Summa anläggningstillgångar		5 325 383	5 582 163
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		-	-160
Skattefordringar		-	2 431
Avräkning skattekonto		46 333	13 956
Övriga fordringar		3 750	3 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 347	46 760
Summa kortfristiga fordringar		128 430	66 737
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 819 847	1 926 318
Avräkningskonto förvaltare		358 165	167 308
Summa kassa bank		2 178 012	2 093 626
Summa omsättningstillgångar		2 306 442	2 160 363
Summa tillgångar		7 631 825	7 742 526

CF JZ
PH W

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		440 733	440 733
Upplåtelseavgifter		1 629 567	1 629 567
Fond för yttre underhåll		1 394 758	1 262 668
Summa bundet kapital		<u>3 465 058</u>	<u>3 332 968</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad resultat		48 309	194 321
Årets resultat		10 729	-13 922
Summa fritt eget kapital		<u>59 038</u>	<u>180 399</u>
Summa eget kapital		3 524 096	3 513 367
Långfristiga skulder	11		
Fastighetslån		3 529 512	3 663 693
Summa långfristiga skulder		<u>3 529 512</u>	<u>3 663 693</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		123 661	158 132
Leverantörsskulder		119 562	60 532
Skatteskulder		16 171	37 635
Övriga kortfristiga skulder		22 115	19 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	146 770	122 203
Förutbetalda avgifter och hyror		149 938	167 308
Summa kortfrista skulder		<u>578 217</u>	<u>565 466</u>
Summa eget kapital och skulder		7 631 825	7 742 526
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 645 700	4 645 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

CAH
CF OFR

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

Avskrivningar	2012	2011
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	5%	5%
Ventilationsanläggning	7%	7%
Elsystem	3%	3%
Markanläggning	10%	10%
Bredbandsinstallation	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

COF
COF OFZ

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgift	2 125 582	2 125 596
Hysesintäkter	89 436	89 436
Summa	<u>2 215 018</u>	<u>2 215 032</u>

Not 2 Fastighetskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetskötsel gård	128 144	114 125
Serviceavtal/bevakning	-	12 871
Gården	-	5 025
Förbrukningsmaterial	13 353	4 418
Fordon	148	139
Summa	<u>141 645</u>	<u>136 578</u>

Not 3 Reparationer

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsförbättringar	174 441	120 368
Gemensamma utrymmen	-	379
VVS	-	14 119
Elinstallationer	-	21 000
Tak	-	69 492
Balkonger/altaner	-	7 500
Mark/gård/utemiljö	25 375	16 625
Övrigt	-	30 000
Summa	<u>199 816</u>	<u>279 483</u>

CM M
CF J2 JH

Not 4 Taxebundna kostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
El	29 945	30 578
Uppvärmning	451 936	424 610
Vatten och avlopp	153 291	188 262
Sophantering	156 015	142 700
Summa	<u>791 187</u>	<u>786 150</u>

Not 5 Övriga driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Försäkring	37 561	35 489
Kabel-TV	36 796	36 123
Övrigt	4 631	-
Summa	<u>78 988</u>	<u>71 612</u>

Not 6 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelsearvode	70 000	60 000
Övriga arvoden	72 000	72 000
Sociala kostnader	41 364	41 475
Summa	<u>183 364</u>	<u>173 475</u>

CM AB
af 072

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelsekostnader	790	476
Hyra för kontorslokal	1 000	-
Förbrukningsinventarier	2 293	1 394
Hyra/leasing av maskin	219	-
Kreditupplysning	363	-
Hemsida	3 720	-
Portokostnader	2 208	-
Revision extern	16 625	13 625
Tryckning av årsredovisning	525	-
Föreningsstämma/möte/aktiviteter	1 113	-
Ekonomisk förvaltning	69 013	92 125
Förvaltning extra debitering	-	713
Avgift Bolagsverket	900	-
Övriga förvaltningskostnader	6 501	-
Konsultarvode	-	9 225
Bankkostnader	2 875	-
Medlemsavgifter	5 120	7 106
Övriga kostnadsersättningar	-	2 751
Övriga externa kostnader	1 616	4 558
Summa	<u>114 881</u>	<u>131 973</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 162 622	8 162 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 162 622	8 162 622
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 582 059	-2 325 278
Årets avskrivningar	-256 780	-256 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 838 839	-2 582 059
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 323 783</u>	<u>5 580 563</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	2 050 593	2 050 593

Carlh
CF 72

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 340 000	14 502 000
Taxeringsvärde mark	29 513 000	29 528 000
	<hr/>	<hr/>
	45 853 000	44 030 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	42 387	37 561
Förutbetald kabel-TV	-	9 199
Com Hem	9 472	-
EGain	3 699	-
UBC	17 719	-
Securitas	5 070	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	78 347	46 760

Not 10 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	440 733	1 629 567	1 262 668	194 321	-13 922
Disposition av föregående års resultat			132 090	-146 012	13 922
Årets resultat					<hr/>
					10 729
Belopp vid årets utgång	440 733	1 629 567	1 394 758	48 309	10 729

Not 11 Långfristiga skulder

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Stadshypotek, 3,01% rörligt 3 mån	1 951 608	2 061 560
Stadshypotek, 3,23% förfalldatum 2017-09-30	1 701 565	1 760 265
Avgår kortfristig del	-123 661	-158 132
	<hr/>	<hr/>
Summa	3 529 512	3 663 693


Handwritten notes:
COT 13
CF 072
AW

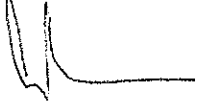
Not 12 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
El	3 494	3 298
Värme	65 261	52 321
Vatten	25 610	24 546
Avfall	18 572	782
Fastighetsskötsel	-	10 375
Ränta	8 833	14 751
Styrelsearvode	9 000	3 630
Revisionsarvode	16 000	12 500
Summa	146 770	122 203

Sollentuna 2013-05-21



Carmen-Oana Matei
Ledamot


John Edison Landquist
Ledamot


Camilla Brunnäs
Ledamot


Christel Rosén Zabell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-22.


Per Westerlund
Revisor

*004 [initials]
CFJR*



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Tärnan 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tärnan 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 maj 2013

Per Westerlund
Auktoriserad revisor

