

**Brf Tärnan 2**  
**Org nr 714800-1998**

**ÅRSREDOVISNING**  
**1 januari - 31 december 2013**

Styrelsen för Brf Tärnan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2013 t.o.m. den 31 december 2013.

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>
Bullersanering	2013	Bullersanering av fönster utmed Bagarbyvägen
Friskluftsfiler	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 avloppstam	2009	Högtrycksspolning samt kontroll

		genom filmning, fräsning av igensatta rör.
Station för pappersåtervinning	2009	Bygg 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 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 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 Fastum UBC Förvaltning AB

### **Medlemmar**

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

Av föreningens lägenheter har 5 överlåtits under året.

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

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christel Rosén Zabell	Ledamot/ordförande
Camilla Brunnäs	Ledamot/kassör
Helena Jansson	Ledamot/sekreterare
Carmen-Oana Matei	Ledamot
Karl Fredrik Nilsson	Suppleant (avgick januari 2014)
Ulf Richard Karlsson	Suppleant
Lina Ryde	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden och ett delårsmöte.

### **Revisorer**

Per Westerlund	Ordinarie Extern KPMG
Barbro Eriksson	Suppleant Intern

### **Valberedning**

Ragnar Lönn  
Christer Holmqvist

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsabeten**

Radonsanering

Pumpbyte i gemensamhetsutrymme

Nedamorteraring av lån 02-004965-363683 med 1 miljoner kronor(*februari*)

Uppsägning av ekonomisk förvaltaren Fastum (juni).

Ny förvaltare Peter Anderzen Ekonomi.

Bullersanering av fönster utmed Bagarbyvägen med hjälp av bidrag från Sollentuna kommun. Installation av ventiler i samtliga bostäder.

Delårsmöte och extrastämma den 11 december med röstning 1 av 2 om stamreovering.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten.**

Röstning 2 av 2 avseende stamreovering har genomförts vid en extrastämma. Då medlemmarna röstade för en stamreovering kommer en upphandling av byggkonsulter att ske inför själva stamreoveringen som är planerad till den varmare årstiden 2015.

Fortsättning med radonsanering och installation av radonsugar samt ventiler.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	527	527	527	524	513
Hyror/kvm hyresrättsyta	0	0	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	614	886	947	989	1 037
Elkostnad/kvm totalyta	7	7	7	8	7
Värmekostnad/kvm totalyta	108	109	103	113	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	37	46	29	24
Kapitalkostnader/kvm totalyta	21	39	39	36	46

### **Skatter och avgifter**

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 7 074 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.

### **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	37 139
Balanserad vinst före avsättning till fond för yttre underhåll	59 038
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-132 090
Summa ansamlad förlust	<u>-35 913</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överförs	-35 913

### **Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 125 595	2 125 581
Hysesintäkter garage, p-platser	1	86 358	89 436
Övriga intäkter	1	198 000	-
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 409 953</b>	<b>2 215 017</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	2	-149 754	-141 645
Reparationer	3	-508 653	-199 816
Taxebundna kostnader	4	-661 265	-791 187
Övriga driftskostnader	5	-85 089	-78 988
Fastighetsskatt/kommunal avgift		-297 108	-299 549
Anställda och personalkostnader	6	-184 370	-183 364
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-148 137	-114 881
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 034 376</b>	<b>-1 809 430</b>
Avskrivningar	8	-256 780	-256 780
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>118 797</b>	<b>148 807</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter		3 278	22 968
Räntekostnader för fastighetslån		-84 936	-161 046
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-81 658</b>	<b>-138 078</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>37 139</b>	<b>10 729</b>
<b>Årets vinst</b>		<b>37 139</b>	<b>10 729</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	5 067 003	5 323 783
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		5 067 003	5 323 783
Finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		5 068 603	5 325 383
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		4 478	-
Avräkning skattekonto		50 324	46 333
Övriga fordringar		3 750	3 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 805	78 347
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		140 357	128 430
Kortfristiga placeringar	10	500 000	500 000
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		539 347	1 319 847
Avräkningskonto förvaltare		220 236	358 165
<b>Summa kassa bank</b>		759 583	1 678 012
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 399 940	2 306 442
<b>Summa tillgångar</b>		6 468 543	7 631 825

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		440 733	440 733
Upplåtelseavgifter		1 629 567	1 629 567
Fond för yttre underhåll		1 526 848	1 394 758
<b>Summa bundet kapital</b>		<u>3 597 148</u>	<u>3 465 058</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		-73 052	48 309
Årets vinst		37 139	10 729
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-35 913</u>	<u>59 038</u>
<b>Summa eget kapital</b>		3 561 235	3 524 096
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Fastighetslån		2 442 221	3 529 512
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>2 442 221</u>	<u>3 529 512</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		97 508	123 661
Leverantörsskulder		26 980	119 562
Skatteskulder		2 040	16 171
Övriga kortfristiga skulder		45 471	22 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	153 994	146 770
Förutbetalda avgifter och hyror		139 094	149 938
<b>Summa kortfrista skulder</b>		<u>465 087</u>	<u>578 217</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>6 468 543</u>	<u>7 631 825</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		4 645 700	4 645 700
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## 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	2013	2012
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.

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgift	2 125 595	2 125 582
Hysesintäkter	86 358	89 436
Övriga intäkter	198 000	-
<b>Summa</b>	<b>2 409 953</b>	<b>2 215 018</b>

Övriga intäkter utgörs av bidrag från Sollentuna kommun för bullersanering av fönster

### Not 2 Fastighetskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel gård	125 750	128 144
Serviceavtal/bevakning	5 070	-
Städ	625	-
Rengöring sopkärl	1 750	-
Förbrukningsmaterial	16 189	13 353
Fordon	370	148
<b>Summa</b>	<b>149 754</b>	<b>141 645</b>

### Not 3 Reparationer

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsförbättringar	508 101	174 441
Mark/gård/utemiljö	552	25 375
<b>Summa</b>	<b>508 653</b>	<b>199 816</b>

**Not 4 Taxebundna kostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
El	28 183	29 945
Uppvärmning	447 942	451 936
Vatten och avlopp	38 219	153 291
Soppantering	146 921	156 015
<b>Summa</b>	<u>661 265</u>	<u>791 187</u>

**Not 5 Övriga driftskostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Försäkring	42 387	37 561
Kabel-TV	37 894	36 796
Övrigt	4 808	4 631
<b>Summa</b>	<u>85 089</u>	<u>78 988</u>

**Not 6 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	70 000	70 000
Övriga arvoden	72 000	72 000
Sociala kostnader	42 370	41 364
<b>Summa</b>	<u>184 370</u>	<u>183 364</u>

**Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsekostnader	-	790
Hyra för kontorslokal	-	1 000
Förbrukningsinventarier	3 750	2 293
Hyra/leasing av maskin	1 969	219
Kreditupplysning	-	363
Hemsida	1 720	3 720
Portokostnader	2 624	2 208
Revision extern	27 688	16 625
Tryckning av årsredovisning	450	525
Föreningsstämma/möte/aktiviteter	1 750	1 113
Ekonomisk förvaltning	69 002	69 013
Förvaltning extra debitering	312	-
Avgift Bolagsverket	900	900
Övriga förvaltningskostnader	13 946	6 501
Bankkostnader	2 910	2 875
Medlemsavgifter	5 120	5 120
Gåvor	258	-
Övriga kostnadsersättningar	200	-
Övriga externa kostnader	15 539	1 616
<b>Summa</b>	<u>148 138</u>	<u>114 881</u>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 162 622	8 162 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 162 622	8 162 622
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 838 839	-2 582 059
Årets avskrivningar	-256 780	-256 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 095 619	-2 838 839
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 067 003</u>	<u>5 323 783</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	2 050 593	2 050 593

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 340 000	16 340 000
Taxeringsvärde mark	29 513 000	29 513 000
	<hr/>	<hr/>
	45 853 000	45 853 000

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	44 926	42 387
Com Hem	9 679	9 472
EGain	3 701	3 699
Fastum UBC	18 219	17 719
Securitas	5 280	5 070
	<hr/>	<hr/>
Summa	81 805	78 347

**Not 10 Kortfristiga placeringar**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Handelsbanken, Lux korträntefond		
Anskaffningsvärde	500 000	500 000
Marknadsvärde	527 401	520 735

**Not 11 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	1 394 758	48 309	10 729
Disposition av föregående års resultat			132 090	-121 361	-10 729
Årets resultat	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	440 733	1 629 567	1 526 848	-73 052	37 139

**Not 12 Långfristiga skulder**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Stadshypotek, 2,50% rörligt 3 mån	889 464	1 951 608
Stadshypotek, 3,23% förfalldatum 2017-09-30	1 650 265	1 701 565
Avgår kortfristig del	-97 508	-123 661
<b>Summa</b>	<u>2 442 221</u>	<u>3 529 512</u>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
El	3 319	3 494
Värme	54 668	65 261
Vatten	19 154	25 610
Avfall	25 006	18 572
Trädgårdsskötsel	10 375	-
Övrigt	572	-
Ränta	5 900	8 833
Styrelsearvode	15 000	9 000
Revisionsarvode	20 000	16 000
<b>Summa</b>	<u>153 994</u>	<u>146 770</u>

Sollentuna \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Carmen-Oana Matei  
Ledamot

Helena Jansson  
Ledamot

Camilla Brunnäs  
Ledamot

Christel Rosén Zabell  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Per Westerlund  
Revisor