

Årsredovisning för

Brf Tärnan 2

714800-1998

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tärnan 2, 714800-1998 får härmed avge årsredovisning för 2014.

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.

Fakta om vår fastighet

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheternas värdeår är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4134 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

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

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Dränering Töjnavägen	2014	
Renovering nedgång källartrapp	2014	
Bullersanering	2013	Bullersanering av fönster utmed Bagarbyvägen
Friskluftsfiltar	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
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 i lekpark	2008	
Byte av ytterdörrar	2007	Lägenhets och förrådsdörrar
Värmekulvert	2007	Byte av värmekulvert mellan hus E och F
Lekpark	2007-2008	Byte av gungställning, utgrävning, fyllning med reaktiva sand
Undercentral	2007	Byte av undercentral komplett med värmeväxlare och styr- och reglerutrustning
Stamventiler och avstängningsventiler	2007	Byte av stamventiler för värmesystem och avstängningsventiler för tappvatten
Radiatorketsar	2007-2008	Byte av samtliga radiatorventiler, injustering av radiatorketsar

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 förrådskast	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

Teknisk förvaltning sköts av styrelsen.

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 9 st överlåtit under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christel Rosén Zabell	Ledamot/ordförande
Erika Lomäng	Ledamot/kassör
Helena Jansson	Ledamot/sekreterare
Carmen-Oana Matei	Ledamot

Ulf Richard Karlsson Suppleant (avgick september 2014)

Lina Ryde Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden samt en extra föreningsstämma.

Revisorer

Per Westerlund Ordinarie Extern KPMG

Barbro Eriksson Ordinarie Intern

Christer Holmström Suppleant Intern

Valberedning

Ragnar Lönn

Christer Holmqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-29

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsabeten

Dränering Töjnavägen
Renovering nedgång källartrapp
Fortsättning med radonsanering och installation av radonsugar samt ventiler.
Vid en extrastämma den 12 februari 2014 röstade medlemmarna för en stamrenovering.
Styrelsen fick därmed mandat att gå vidare med upphandling. Efter anbudsförfarande har avtal tecknats med entreprenörer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten.
Arbetet med stamrenovering har påbörjats.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten har ersatts 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	Belopp i kr 2010-12-31
Nettoomsättning	2 252 579,0	2 125 595,0	2 125 581,0	2 125 595,0	
Resultat efter finansiella poster	120 435,0	37 139,0	10 729,0	-13 923,0	
Soliditet %	57,4	55,0	46,2	45,4	
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	524,0	527,0	527,0	524,0	513,0
Lån/kvm bostadsrättsyta	590,0	614,0	886,0	947,0	989,0
Elkostnad/kvm totalyta	18,0	7,0	7,0	7,0	8,0
Värmekostnad/kvm totalyta	94,0	108,0	109,0	103,0	113,0
Vattenkostnad/kvm totalyta	23,0	9,0	37,0	46,0	29,0
Kapitalkostnader/kvm totalyta	180,0	21,0	39,0	39,0	36,0

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

Byte av redovisningsprincip

Bokföringsnämnden har beslutat att bostadsrättsföreningar från 2014 antingen ska följa BFNAR 2009:1 eller BFNAR 2012:1. Dessa regelverk benämns K2 respektive K3. Det är vanligast att bostadsrättsföreningar väljer att tillämpa K2. Då K2 i sin nuvarande lydelse inte tillåter att större underhållsarbeten aktiveras i balansräkningen har styrelsen mot bakgrund av den kommande stamrenoveringen beslutat att föreningen skall tillämpa K3. Bytet av redovisningsprincip har inte haft någon betydande effekt på resultat- och balansräkningarna för 2014. Omräkning av jämförelseåren har inte skett med hänvisning till förenklingsreglerna för mindre juridiska personer.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat före avsättning till fond för yttre underhåll	-35 913
årets resultat	120 436
stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-132 090
Totalt	<u>-47 567</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>-47 567</u>
Summa	-47 567

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 252 579	2 211 942
Övriga rörelseintäkter	3	2 322	198 011
		<u>2 254 901</u>	<u>2 409 953</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-133 676	-149 754
Reparationer	6	-230 962	-508 653
Taxebundna kostnader	7	-721 033	-661 265
Övriga driftskostnader	8	-88 690	-85 089
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-448 919	-445 045
Personalkostnader	4	-190 510	-184 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 354	-256 780
Rörelseresultat		<u>194 757</u>	<u>118 797</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		369	3 278
Räntekostnader och liknande kostnader		-74 690	-84 936
Resultat efter finansiella poster		<u>120 436</u>	<u>37 139</u>
Resultat före skatt		<u>120 436</u>	<u>37 139</u>
Årets resultat		<u>120 436</u>	<u>37 139</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	5 253 524	5 067 003
		<u>5 253 524</u>	<u>5 067 003</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 600	1 600
		<u>1 600</u>	<u>1 600</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 255 124</u>	<u>5 068 603</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	4 478
Övriga fordringar		53	54 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 235	81 805
		<u>66 288</u>	<u>140 357</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Kassa och bank		592 018	759 583
Summa omsättningstillgångar		<u>1 158 306</u>	<u>1 399 940</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 413 430</u>	<u>6 468 543</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		440 733	440 733
Upplåtelseavgifter		1 629 567	1 629 567
Fond för yttre underhåll		1 658 938	1 526 848
		<u>3 729 238</u>	<u>3 597 148</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-168 003	-73 052
Årets resultat		120 436	37 139
		<u>-47 567</u>	<u>-35 913</u>
Summa eget kapital		<u>3 681 671</u>	<u>3 561 235</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 340 438	2 442 221
		<u>2 340 438</u>	<u>2 442 221</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		97 508	97 508
Leverantörsskulder		11 419	26 980
Skatteskulder		23 293	2 040
Övriga kortfristiga skulder		32 982	45 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		226 119	293 088
		<u>391 321</u>	<u>465 087</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 413 430</u>	<u>6 468 543</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 645 700	4 645 700
Summa	4 645 700	4 645 700

Övriga ställda panter och säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första gången också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). I enlighet med förenklingsreglerna i kapitel 35 har jämförelseåret inte räknats om. Den enda skillnaden avser avskrivningar av byggnaden och denna ändring bedöms inte ha någon betydande inverkan på jämförbarheten.

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.

<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

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter och hyror	2 168 098	2 125 584
Hysesintäkter garage, p-platser	84 481	86 358
Summa	2 252 579	2 211 942

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Kommunalt bidrag		198 000
Övrigt	2 322	11
Summa	2 322	198 011

Not 4 Anställda och personalkostnader

Styrelsearvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	69 700	70 000
Övriga arvoden, fastighetsskötare	72 000	72 000
Sociala kostnader	48 810	42 370

Not 5 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel gård	124 500	125 750
Serviceavtal, bevakning	5 280	5 070
Städ	2 665	625
Rengöring sopkärl	-	1 750
Förbrukningsmaterial	1 231	16 189
Övrigt		370
Summa	133 676	149 754

Not 6 Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsförbättringar	174 712	508 101
Kostnader för stambytet	56 250	
Mark/gård/utemiljö		552
Summa	230 962	508 653

Not 7 Taxebundna kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
El	75 431	28 183
Uppvärmning	387 315	447 942
Vatten och avlopp	93 571	38 219
Sophantering	164 716	146 921
	721 033	661 265

Not 8 Övriga driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Försäkring	44 926	42 387
Kabeltv	5 048	37 894
Övrigt	38 716	4 808
Summa	88 690	85 089

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Kommunal fastighetsavgift	297 144	297 108
Förbrukningsinventarier	-	3 750
Hyra/leasing av maskin	-	1 969
Kontorsmateriel	4 452	-
Hemsida	1 720	1 720
Portokostnader	633	2 624
Revision extern	25 875	27 688
Föreningsstämma/möte/aktiviteter	1 748	1 750
Ekonomisk förvaltning	98 728	69 002
Övriga förvaltningskostnader		13 946
Bankkostnader	2 148	2 910
Medlemsavgifter	5 110	5 120
Övriga externa tjänster	5 150	15 539
Övriga externa kostnader	6 211	1 919
Summa	448 919	445 045

Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 162 622	8 162 622
-Nyanskaffningar	432 875	
Vid årets slut	8 595 497	8 162 622
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 095 619	-2 838 839
-Årets avskrivning	-246 354	-256 780
Vid årets slut	-3 341 973	-3 095 619
Redovisat värde vid årets slut	5 253 524	5 067 003

Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	2 050 593	2 050 593
Redovisat värde vid årets slut	2 050 593	2 050 593

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 340 000	16 340 000
Taxeringsvärde mark	29 513 000	29 513 000
Summa	45 853 000	45 853 000

Not 11 Kortfristiga placeringar

	2014-12-31	2013-12-31
Handelsbanken, Lux korträntefond		
Anskaffningsvärde	500 000	500 000
Marknadsvärde	532 152	527 401

Not 12 Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insats- kapital</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>
Ingående balans	440 733	1 629 567	1 526 848
Disposition av föregående års resultat			132 090
Eget kapital vid årets utgång	440 733	1 629 567	1 658 938
<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans		-73 052	37 139
Disposition av föregående års resultat		-94 951	-37 139
<i>Årets resultat</i>			120 436
Eget kapital vid årets utgång	-	-168 003	120 436

Not 13 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Stadshypotek, 2,19 % rörligt 3 mån	843 256	889 464
Stadshypotek, 3,23% förfallodatum 2017-09-30	1 594 690	1 650 265
Avgår kortfristig del	-97 508	-97 508
Summa	2 340 438	2 442 221

Underskrifter

Sollentuna 2015-

Christel Rosén Zabell
Styrelseledamot

Helena Jansson
Styrelseledamot

Carmen-Oana Matei
Styrelseledamot

Erika Lomäng
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Westerlund
Auktoriserad revisor