

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Tärnan i Bolinder Strand

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 bostadsrättslägenhet.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 i Bolinder Strand, med säte i Järfälla kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 oktober 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kallhäll 1:47 i Järfälla kommun 3 oktober 2005.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sex till sju våningar med totalt 45 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 971 kvm. Föreningen disponerar 49 parkeringsplatser, varav 21 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
45 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I denna försäkring ingår särskild bostadsrättsförsäkring för föreningens medlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i sex gemensamhetsanläggningar avseende vägar, parkeringar, ledningar, belysning, m.m. samt föreningslokal. Anläggningarna förvaltas genom Kajens samfällighetsförening, där brf Tärnan ingår. Föreningen är också delaktig i Gemensamhetsanläggningen Tärnan garage, som förvaltas med delägarförvaltning av brf Fyren, Måsen och Tärnan. Anläggningsförrättningarna är avslutade.

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende kraftledning, samt servitut att nyttja Brf Lilla Torgets baksida för passage.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 630 kr/lägenhet under 2024 totalt 73350 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet 2024 är 90 529 000 kr, varav byggnadsvärde 69 729 000 kr och markvärde 20 800 000 kr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med HSB Norra Stor-Stockholm. NSF Städ AB sköter städningen.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 18 oktober 2005.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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. Årsavgiften uppgår till 923 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Per-Erik Lundblad
Ann-Marie Plahn
Salim Chibout
Jens Edberg
Stig Auerbach

Ordförande
Ekonomiansvarig
Vice ordf/nyckelansvarig/trivsel/stöd ekonomi
Miljö/IT/hemsida/e-postavläsning/IMD
Kommunikationsanv./trädgård

Suppleant

Patric Kamgård
Birgitta Hermann
Nils-Olov Norlander

Suppleant/Garage/brandskydd
Suppleant/sekreterare
Suppleant/Ekonomiansvarig

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (10) protokollförda sammanträden. Extrastämma hölls 2024-10-10 för att besluta om nya stadgar. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisor
KPMG AB

Valberedning
Mikael Jönsson
Mikael Pirhadi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen aviserade under hösten en höjning av avgiften med 4% för 2025. I samband med låneomsättning har vi gjort extra amorteringar med 925 000kr.

Vid årsstämman 2024 presenterades nya stadgar anpassade till nya lagkrav. Stämman godkände dessa vid ett senare extra stämma under hösten. Stadgarna är inskickade och registrerade hos Bolagsverket.

I trädgården har under maj-oktober HSB utemiljö arbetat med trädgårdsskötsel.

Brandsyn har genomförts och nödutgångar och nödbelysning har kontrollerats enligt vårt avtal med HSB.

Takbesiktning har genomförts utan anmärkning.

I normalt underhållsarbete har vi målat väggarna i garage samt genomfört uppgradering av styr och reglerutrustning i vår undercentral för fjärrvärme. Värmeväxlare har rengjorts

I samband med hösten extrastämma anordnades ett soppmingel för våra medlemmar.

Det har kommit ut 5st infobrev under året. Styrelsen har haft 10 möten under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 72 (71) medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 4 medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (3) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 956	3 599	3 562	3 446
Resultat efter finansiella poster	38	292	277	108
Avskrivningar	-832	-832	-825	-822
Resultat exkl avskrivningar	870	1 124	1 102	929
Soliditet (%)	69,10	68,00	67,59	66,85
Skuldränta (%)	2,39	0,93	0,91	1,01
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 741	9 176	9 377	9 679
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	923	834	833	806
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 741	9 176	9 377	9 679
Sparande per kvm (kr/kvm)	256	320	313	304
Räntekänslighet (%)	9,47	11,01	11,26	12,01
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	220	212	224	209
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,05	84,77	89,94	91,67

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens ansamlade underskott beror på höga avskrivningskostnader vilka inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader, underhåll som inte har aktiverats för avskrivning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 001 000	47 403 000	3 133 100	-926 302	291 710	79 902 508
Disposition av föregående års resultat			-8 404	300 114	-291 710	0
Årets resultat					37 809	37 809
Belopp vid årets utgång	30 001 000	47 403 000	3 124 696	-626 188	37 809	79 940 317

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-626 188
årets vinst	37 809
	-588 379
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	397 100
ianspråk tas från yttre fond	-144 539
i ny räkning överföres	-840 940
	-588 379

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 956 138	3 598 527
Övriga rörelseintäkter		115 631	306 835
Summa rörelseintäkter		4 071 769	3 905 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 001 151	-2 059 867
Övriga externa kostnader	4	-279 053	-283 134
Personalkostnader	5	-129 365	-94 039
Avskrivningar		-832 329	-832 330
Summa rörelsekostnader		-3 241 898	-3 269 370
Rörelseresultat		829 871	635 992
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	63 377	5 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-855 439	-349 841
Summa finansiella poster		-792 062	-344 282
Resultat efter finansiella poster		37 809	291 710
Årets resultat		37 809	291 710

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	113 740 711	114 613 138
Inventarier, verktyg och installationer	9	88 728	48 630
Summa materiella anläggningstillgångar		113 829 439	114 661 768

Summa anläggningstillgångar

113 829 439 **114 661 768**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		64 603	24 988
Övriga fordringar	10	960 222	1 188 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	194 019	253 769
Summa kortfristiga fordringar		1 218 844	1 467 367

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		75 000	0
Summa kortfristiga placeringar		75 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank		562 301	1 379 921
Summa kassa och bank		562 301	1 379 921
Summa omsättningstillgångar		1 856 145	2 847 288

SUMMA TILLGÅNGAR

115 685 584 **117 509 056**

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	77 404 000	77 404 000
Fond för yttre underhåll	3 124 696	3 133 100
Summa bundet eget kapital	80 528 696	80 537 100

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-626 188	-926 302
Årets resultat	37 809	291 710
Summa fritt eget kapital	-588 379	-634 592
Summa eget kapital	79 940 317	79 902 508

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	11 520 179	10 512 113
Summa långfristiga skulder		11 520 179	10 512 113

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	23 191 058	25 924 124
Leverantörsskulder		254 078	428 809
Skatteskulder		176 285	174 440
Övriga skulder		756	1 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	602 911	565 691
Summa kortfristiga skulder		24 225 088	27 094 435

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

115 685 584

117 509 056

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

37 810

291 710

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

832 329

832 330

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

870 139

1 124 040

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

103 261

-138 150

Förändring av kortfristiga skulder

-136 281

240 302

Kassaflöde från den löpande verksamheten

837 119

1 226 192

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-57 490

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-57 490

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-1 725 000

-800 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 725 000

-800 000

Årets kassaflöde

-887 881

368 702

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 338 358

1 969 657

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 450 477

2 338 359

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år från byggnadernas färdigställande.
Fastighetsförbättringar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 503 947	3 254 397
Hyror bilplatser	280 225	278 861
Laddstationer	9 250	9 000
Elavgifter	162 717	56 268
	3 956 139	3 598 526

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	55 000	59 972
Trädgårdsskötsel	107 714	133 670
Städkostnader	74 571	73 422
Hyra av entrémattor	15 679	15 077
Serviceavtal	2 832	2 748
Hisskostnader	102 813	98 287
Gemensamhetsanläggning	76 882	63 358
Reparationer	113 355	139 188
Hissreparationer	48 400	0
Trädgård och utemiljö	0	6 628
Planerat underhåll	144 539	236 404
Fastighetsel	264 098	256 946
Uppvärmning	481 468	481 033
Vatten och avlopp	127 724	104 984
Avfallshantering	84 248	80 670
Försäkringskostnader	92 686	85 159
Kabel-tv	176 466	170 974
Bredband	8 188	9 272
Förbrukningsinventarier	6 145	8 114
Förbrukningsmaterial	3 291	20 129
Systematiskt brandskyddsarbete	15 052	13 831
	2 001 151	2 059 866

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	17 290	17 290
Fastighetsavgift	73 350	71 505
Justering Fastighetsskatt/avgift	-3 150	0
Telefoni	10 683	10 287
Porto	4 290	4 220
Föreningsgemensamma kostnader	7 990	2 154
Revisionsarvode	31 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	95 562	90 480
Bankkostnader	3 716	3 471
Juridisk konsultation	6 244	0
Underhållsplan	12 496	32 500
Medlems-/föreningsavgifter	5 760	0
Prognosstyrning	6 293	6 104
Övriga poster	7 280	13 872
	279 054	283 133

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode*	98 069	68 100
Arvode valberedning	5 000	2 000
Utbildning	0	6 400
Sociala avgifter	26 296	17 539
	129 365	94 039

*Årets kostnad är högre då vi från och med iår beräknat upplupet fram till stämman 2025, tidigare år har beräkningen gjorts helårsvis.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteint från omsättn.tillg.	2 146	1 462
Ränteintäkter från bank*	57 827	1 183
Skattefria ränteintäkter	3 404	2 914
	63 377	5 559

*varav 446 kronor upplupen ränteintäkt

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostn för fastighetslån*	855 439	349 841
	855 439	349 841

*varar 114 247 kronor upplupen räntekostnad

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 021 280	92 963 790
Tvättmaskin	0	57 490
Omklassificeringar	-57 490	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 963 790	93 021 280
Ingående avskrivningar	-8 908 142	-8 081 707
Omklassificeringar	5 749	0
Årets avskrivningar	-820 686	-826 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 723 079	-8 908 142
Redovisat värde mark	30 500 000	30 500 000
Utgående värde mark	30 500 000	30 500 000
Utgående redovisat värde	113 740 711	114 613 138
Taxeringsvärden byggnader	69 729 000	69 729 000

Taxeringsvärden mark	20 800 000	20 800 000
	90 529 000	90 529 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Mangel och tvättmaskin

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 105	78 105
Omklassificeringar	57 490	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 595	78 105
Ingående avskrivningar	-29 475	-23 581
Omklassificeringar	-5 749	0
Årets avskrivningar	-11 643	-5 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 867	-29 475
Utgående redovisat värde	88 728	48 630

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	146 136	230 173
Skattefordran	464	0
Avräkningskonto förvaltare	813 176	958 437
Övrig fordran	446	0
	960 222	1 188 610

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	97 643	92 686
Kabel-TV	39 854	43 362
Ekonomisk Förvaltning	20 410	19 656
Lokalvård	0	5 760
Samfällighet	16 602	15 324
Fastighetsförvaltning	13 750	39 193
Telefon	0	1 655
Elintäkt nov.dec 2023	0	36 133
Bostadsrätterna	5 760	0
	194 019	253 769

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,530	2025-01-17	778 945	1 678 945
Nordea	3,090	2025-02-22	11 900 000	12 100 000
Stadshypotek	3,520	2026-01-30	11 520 179	11 845 179
SBAB	0,840	2025-05-09	10 512 113	10 812 113
			34 711 237	36 436 237
Kortfristig del av långfristig skuld				
			23 191 058	25 924 124

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: 800 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 23 191 058 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	114 247	30 074
Styrelsearvoden	38 500	17 381
Sociala avgifter	12 097	6 500
Revision	33 000	33 000
Fastighetsel	32 374	33 848
Fjärrvärme	62 229	70 219
Avfallskostnader	2 045	2 016
Reparationer	4 178	25 957
Matthyra	1 560	0
Förutbetalda avgifter och hyror	211 188	343 798
Förbrukningmaterial	1 554	0
Underhåll	76 411	0
Telefon	103	225
Brandskydd	13 425	0
Övrig förvaltning	0	2 673
	602 911	565 691

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning med 4% från januari 2025

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	45 996 000	45 996 000
	45 996 000	45 996 000

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per-Erik Lundblad
Ordförande

Ann-Marie Plahn

Salim Chibout

Jens Edberg

Stig Auerbach

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Tärnan_i_Bolinder_Strand.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-24 15:30:56

Dokumentet är undertecknat av:

	ANN-MARIE PLAHN (19590829XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 12:44:43
	MONIKA LINDGREN (19620603XXXX) Revisor	2025-04-24 15:30:56
	PER-ERIK LUNDBLAD (19500513XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 12:26:48
	JEAN JENS EDBERG (19661130XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-23 11:07:23
	STIG AUERBACH (19570301XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 12:33:34
	Salim Chibout (19700227XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-23 15:14:46



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Tärnan_i_Bolinder_Strand.pdf (1291502 byte)

105E678281AE0FC5ECBF7D60763970B7A2A53EAADC685840660F01A4F1C09C96A5AB5834D309BB594CCA
F36E15319BCD0712FA2EE89A652E38B77032FE227628

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

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tärnan i Bolinder Strand, org. nr 769613-0066

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tärnan i Bolinder Strand för år 2024.

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 2024 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 Brf Tärnan i Bolinder Strand för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghetssätt.

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 försummelse 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.

Luleå, den dag vår digitala signatur utvisar

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-24 15:39:37

Dokumentet är undertecknat av:



MONIKA LINDGREN (19620603XXXX) Revisor

2025-04-24 15:39:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (151782 byte)

F032D6F03E61048131FD580021888EA4609A3AADF25A8365CD0CB0290C2C65C86C3E13FD92BECB7275BD
EA7D2F589E66187181E72C279B2D60E6BE1904C22DDA

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

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

 **summera**support