

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÄRPILEN

716420-2421



ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen TÅRPILEN i Norrtälje får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Förvaltningsberättelse:

Allmänt

Bostadsrättsföreningen TÅRPILEN, med säte i Norrtälje, med org. nr 716420-2421 registrerades hos länsstyrelsen i Stockholms län 1988 och har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och innehar marken med äganderätt. Föreningens fastigheter har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fyra trevåningshus som uppfördes under åren 1988 och 1989 på föreningens fastighet kv. Tårpilen i Norrtälje inrymmer 56 lägenheter, 8 st 1 rok, 16 st 2 rok, 4 st 2,5 rok, 12 st 3 rok, 12 st 3,5 rok, 4 st 4 rok total bruksarea om 4.192,4 kvm. Inflyttningen i lägenheterna påbörjades i december 1988 och avslutades i mars påföljande år. Nuvarande taxeringsvärde är 65 400 000 kr.

Styrelse

Föreningens styrelse har sedan ordinarie föreningsstämman 2023-05-08 haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Olle Mattsson, ordförande
Kerstin Magnusson, sekreterare
Roiden Grahn, ledamot
Agneta Pettersson, ledamot
Margareta Jobs Sjöblom, ledamot

Suppleant

Eva Karlsson

Revisorer

Ordinarie Thomas Fredblad (extern)
Suppleant Benedikte Buhl (intern)

Under året har 11 protokollförda styrelsesammanträden hållits.

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har liksom under föregående år, handhåfts av styrelsen i samarbete med VIND redovisning AB

Fastighetsförvaltning:

Fastigheten

Skötseln av föreningens fastighet har under året gjorts av Lås & Fastighetsservice i Roslagen AB. Vi har samarbete med Lås & Fastighetsservice, som styrelsen har regelbundna möten med. Besiktning av fastigheten har gjorts under året av styrelsen tillsammans med Lås- och Fastighetsservice. Inga akuta åtgärder har bedömts behöva vidtagas.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en upprättad underhållsplan som regelbundet uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för underhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, för närvarande 65 400 000, vilket innebär en avsättning om 196 200 kr för 2023.

Inomhus

Under året avslutade IP-Only, numera Global Connect, installationen av fiber till lägenheterna.
Utbyte av nödtelefonerna i samtliga hissar har skett.
Reparation och service av hissar och tvättmaskiner har skett löpande.

Utomhus

Det har under vintern krävts plogning, sandning och snöskottning.

Tidigare utförda renoveringar

År 2003 utbyttes samtliga tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
År 2009 ersattes balkongernas träbeklädnad med vit lackerad plåt.
År 2018 revs samtliga carportar och ersattes med nya.
År 2019 utbyttes ventilationsanläggningarna i samtliga lägenheter.
År 2021 påbörjades utbyte av den yttre takbeläggningen på samtliga bostadshus, förråd, soprum och avslutades 2022.
År 2022 utbyttes samtliga förrådsdörrar mot dörrar i metall.

Pilgatans byggnation med påverkan på föreningen

Grundvattens- och vibrationsmätning har skett kontinuerligt. Styrelsen och representanter för Kommunen/NCC har vid sex tillfällen träffats med protokollförda samrådsmöten om konsekvensen av Pilgatans byggnation.

Bostadsrättsöverlåtelser

Under året har nio bostadsrätter överlåtit. Tre lägenhet har hyrts ut i andra hand.

Övrigt

Befintligt lån hos Roslagens Sparbank är låst på fem år till år 2027.
Överföringar till det räntebärande kontot på Roslagens Sparbank har under året skett med totalt 1 700 000 kronor.
Elhandelsavtal med rörlig avgift finns med Norrtälje Energi.
Elstöd erhöles under året. Återbetalning till medlemmarna skedde i samband med slutdebitering av elkostnaden för år 2023.
Telenor levererar Kabel-Tv enligt gällande avtal till år 2025.
Slutbesiktning, efter fem år, av carportar och tillhörande markarbeten utfördes av InfraKonsult Sverige AB.
Högre kommunala taxor har införts, innebärande ökade kostnader.
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Styrelsen har under verksamhetsperioden skriftligen och på hemsidan lämnat information till alla medlemmar om aktuella frågor inom föreningen och därför torde det inte finnas behov av mer omfattande beskrivning av verksamheten än den som gjorts.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	3 478 170	3 242 216	3 102 768	3 093 177
Resultat efter finansiella poster	239 103	377 458	-357 235	541 984
Soliditet i %	26	25	24	24
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	775			
Skuldsättning per kvm	4 503			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 503			
Sparande per kvm	216			
Räntekänslighet	6			
Energikostnad per kvm	239			
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	89			

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband. Medlemmen betalar själv för nyttjandet av bredband. I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023.

Eget kapital	Grund-avgifter	Yttre fond	Inre fond	Fritt eget kapital
Ingående 2023-01-01	4 716 000	793 095	82 449	942 285
Avsättning yttre fond		196 200		-196 200
Uttag inre fond			-397	
Uttag yttre fond				
Årets resultat				239 103
Utgående 2023-12-31	4 716 000	989 295	82 052	985 188

VINSTDISPOSITION

Till styrelsens förfogande står	
Balanserat resultat	828 137
Årets resultat	239 103
Totalt	1 067 240
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:	
Till fond för yttre underhåll	196 200
Balanseras i ny räkning	871 040
Totalt	1 067 240

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	2023.12.31	2022.12.31	
Intäkter			
Årsavgifter	3 247 488	3 022 416	
Parkeringsavgifter	201 090	198 790	
Övriga intäkter	29 592	21 010	
Summa intäkter	3 478 170	3 242 216	
Fastighetskostnader			
Vatten	-364 326	-334 128	
El	-74 547	-71 535	
Fjärrvärme	-394 252	-380 036	
Renhållning	-63 720	-60 320	
Fastighetsskötsel	-279 228	-279 228	
Reparation och underhåll	-81 569	-119 061	
Hissar	-221 978	-66 867	
Försäkring	-84 115	-78 155	
Summa Fastighetskostnader	-1 563 735	-1 389 330	
Övriga kostnader			
Arvode	Not 2	-210 960	-199 875
Sociala kostnader		-21 883	-20 407
Administrationskostnader		-45 408	-43 241
Trivsel och möteskostnader		-2 956	0
TV kostnader		-88 188	-84 526
Övriga kostnader		-369 395	-348 049
Resultat före avskrivningar	1 545 040	1 504 837	
Avskrivning fastigheten		-665 500	-665 500
Resultat efter avskrivningar	879 540	839 337	
Räntekostnader	Not 3	-628 064	-376 434
Bankkostnader		-5 161	-7 853
Ränteintäkter		79 616	5 984
Resultat efter räntor	325 931	461 034	
Fastighetsskatt		-86 828	-83 576
ÅRETS RESULTAT	239 103	377 458	

BALANSRÄKNING		2023.12.31	2022.12.31
Anläggningstillgångar			
Fastighet	Not 4	21 528 547	22 194 047
Mark		203 500	203 500
Summa anläggningstillgångar		21 732 047	22 397 547
Omsättningstillgångar			
Bank		4 507 070	3 999 453
Övriga interimstillgångar		105 000	198 140
Summa Omsättningstillgångar		4 612 070	4 197 593
SUMMA TILLGÅNGAR		26 344 117	26 595 140
SKULDER OCH KAPITAL			
Kapital			
Grundavgifter		4 716 000	4 716 000
Inre reparationsfond		82 052	82 450
Yttre reparationsfond		989 295	793 095
Balanserat resultat		746 085	564 827
Årets resultat		239 103	377 458
Summa kapital		6 772 535	6 533 830
Långfristiga skulder			
Kortfristig del av lån		-500 400	-500 400
Lån Sparbanken	Not 5	18 878 400	19 378 800
Summa långfristiga skulder		18 378 000	18 878 400
Kortfristiga skulder			
Utgående moms		4 405	2 300
Kortfristig del av lån		500 400	500 400
Leverantörsskulder		166 380	216 468
Övriga skulder		132 195	0
Förutbetalda avgifter		291 228	322 291
Övriga interimsskulder		98 974	141 451
Summa kortfristiga skulder		1 193 582	1 182 910
SUMMA SKULDER OCH KAPITAL		26 344 117	26 595 140

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	67

*Definition av nyckeltal**Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgift / total rörelseintäkt

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Summa	0	0

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, övriga	628 064	376 434
Summa	628 064	376 434

BRF TÅRPILEN

Not 4 Fastighet	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffn värde	44 588 529	44 588 529
Årets inköp	0	0
Utgående anskaffn värde	44 588 529	44 588 529
Ingående ack avskrivning	-22 394 482	-21 728 982
Årets avskrivning	-665 500	-665 500
Utgående ack avskrivning	-23 059 982	-22 394 482
Bokfört värde	21 528 547	22 194 047

Not 5 Lån Sparbanken	2023-12-31	9
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	16 376 400	
Belopp som förväntas betalas mellan 1-5 år från balansdagen	2 001 600	
Belopp som förväntas betalas inom ett år från balansdagen	500 400	
Totalt	18 878 400	

Kortfristig del av lån, 500 400, avser den del av lånet som ska amorteras under 2024

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	31 337 000	31 337 000

Kassaflödesanalys


	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	787 550	747 908
Avskrivningar	665 500	665 500
Erhållen ränta	79 616	5 984
Erlagd ränta	-628 064	-376 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	904 602	1 042 958
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Nyttjande av Yttre Fond		-214 505
Nyttjande av Inre Fond	-397	-4 154
Ökning (-)Minskning(+) av rörelsefordringar	93 140	-105 742
Ökning (+)Minskning(-) av rörelseskulder	10 672	99 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 415	-224 752
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 400	-500 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 400	-500 400
Årets Kassaflöde	507 617	317 806
Likvida medel vid årets början	3 999 453	3 681 647
Likvida medel vid årets slut	4 507 070	3 999 453

Styrelsens underskrifter

Norrtälje den 5/3 2024



Olle Mattsson
Ordförande



Kerstin Magnusson
Sekreterare



Roiden Grahn
Ledamot



Agneta Pettersson
Ledamot



Margareta Jobs Sjöblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2024



Thomas Fredblad
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tårpilen för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att räkenskaperna och förvaltningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Enligt min uppfattning ger balans- och resultatrapporten en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per den 2023-12-31 och av dess resultat för året. Räkenskaperna är vederbörligen verifierade och styrkta med saldobesked.

Styrelsen har, med ordföranden som huvudansvarig, bedrivit sitt arbete inom ramen för föreningens stadgar och gällande lagar.

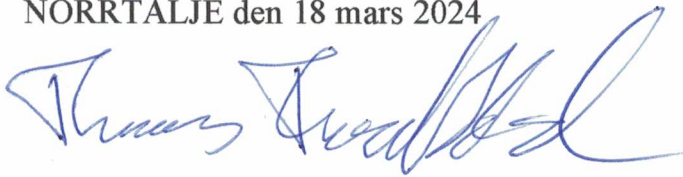
På grundval av min revision tillstyrker jag att föreningsstämman beslutar:

att resultat- och balansräkning fastställs

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

NORRTÄLJE den 18 mars 2024



Tomas Fredblad