

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TÅRPILEN

716420-2421



ÅRSREDOVISNING
2025-01-01 - 2025-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen TÅRPILEN i Norrtälje får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 72.400 000 kr.

Styrelse

Föreningens styrelse har sedan ordinarie föreningsstämman 2025-05-04 haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Eva Karlsson, ordförande
Margareta Jobs Sjöblom, vice ordförande
Kerstin Magnusson, sekreterare
Olle Mattsson, kassör
Roiden Grahn, ledamot

Suppleanter

Maria Svensson
Mathilda Kinde

Revisorer

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

Under året har 12 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 under år 2025. Plan för kommande fasadrenovering av samtliga södergavlar på fastigheten är under utarbetande.

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 72 400 000, vilket innebär en avsättning om 217 200 kr för 2025.

Inomhus

Värmeväxlaren i fjärrvärmeanläggningen har bytts ut.
Reparation och service av hissar och tvättmaskiner har skett löpande.

Utomhus

Ett pilträäd mot södergaveln har borttagits till följd av rötangrepp. Den torra stora björken på 16-gården togs ner och övriga lövträd på föreningens mark har klippts och ansats
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.
År 2023 avslutades installationen av fiber till lägenheterna.
År 2023 utbyttes nödtelefonerna i samtliga hissar.

Pilgatans byggnation med påverkan på föreningen

Styrelsen och representanter för Kommunen/NCC har vid fem tillfällen träffats med protokollförda samrådsmöten om konsekvensen av Pilgatans byggnation.

Bostadsrättsöverlåtelse

Under året har sex bostadsrätter överlåtits. Två lägenheter har hyrts ut i andra hand.

Övrigt

Från och med januari höjdes månadsavgifterna med 5% beroende på kraftigt ökade kostnader för fjärrvärme, vatten och avlopp samt avfallshantering.

Telenor levererar Kabel-Tv enligt gällande avtal.

Befintligt lån hos Roslagens Sparbank är låst på fem år till år 2027.

Elhandelsavtal med rörlig avgift finns med Norrtälje Energi.

Byte av försäkringsbolag för fastighetsförsäkring har skett till Trygg Hansa.

Skadedjursbekämpning sker genom Nomor/Rentokil.

Utrensning av cyklar, som saknat ägare, från cykelförråd och från cykelställ utomhus har påbörjats.

Under augusti anordnades en uppskattad gårdsträff.

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 Not 1

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	4 033 509	3 505 230	3 478 170	3 242 216	3 102 768
Resultat efter finansiella poster	299 760	127 672	239 103	377 458	-357 235
Soliditet i %	27	27	26	25	24
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	909	784	775		
Skuldsättning per kvm	4 265	4 384	4 503		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 265	4 384	4 503		
Sparande per kvm	269	189	216		
Räntekänslighet	5	6	6		
Energikostnad per kvm	308	299	239		
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	94	88	89		

I Årsavgiften ingår värme, vatten och TV-bredband.
Medlemmen betalar själv för nyttjandet av bredband.

Eget kapital	Grund- avgifter	Yttre fond	Inre fond	Fritt eget kapital
Ingående 2025-01-01	4 716 000	1 185 945	72 858	916 660
Avsättning yttre fond		566 660		-566 660
Uttag inre fond				
Uttag yttre fond		-243750		
Årets resultat				299 760
Utgående 2025-12-31	4 716 000	1 508 855	72 858	649 760

VINSTDISPOSITION

Till styrelsens förfogande står

Balanserat resultat	350 000
Årets resultat	299 760

Totalt	649 760
--------	---------

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till fond för yttre underhåll	217 200
Balanseras i ny räkning	432 560

Totalt	649 760
--------	---------

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

RESULTATRÄKNING	2025.12.31	2024.12.31	
Intäkter			
Årsavgifter	3 580 320	3 288 096	
Parkeringsavgifter	199 700	203 100	
Övriga intäkter	22 928	14 034	
Summa intäkter	3 802 948	3 505 230	
Fastighetskostnader			
Vatten	-484 089	-480 043	
El	-101 331	-91 345	
Fjärrvärme	-475 924	-459 750	
Renhållning	-72 239	-68 682	
Fastighetskötsel	-279 228	-279 228	
Reparation och underhåll	-199 118	-185 166	
Fastighetsavgift	-97 456	-93 564	
Hissar	-63 973	-93 708	
Försäkring	-97 487	-89 952	
Summa Fastighetskostnader	-1 870 845	-1 841 438	
Övriga kostnader			
Arvode	Not 2	-217 080	-194 220
Sociala kostnader		-22 697	-19 828
Administrationskostnader		-61 254	-47 966
Trivsel och möteskostnader		-4 869	-4 635
TV kostnader		-102 240	-93 876
Övriga kostnader		-408 140	-360 525
Resultat före avskrivningar	1 523 963	1 303 267	
Avskrivning fastigheten		-665 500	-665 500
Resultat efter avskrivningar	858 463	637 767	
Räntekostnader	Not 3	-595 397	-611 688
Bankkostnader		-5 576	-4 550
Ränteintäkter		42 270	106 143
Resultat efter räntor	299 760	127 672	
ÅRETS RESULTAT	299 760	127 672	

BALANSRÄKNING	2025.12.31	2024.12.31
----------------------	-------------------	-------------------

Anläggningstillgångar

Fastighet	Not 4	20 197 547	20 863 047
Mark		203 500	203 500
Summa anläggningstillgångar		20 401 047	21 066 547

Omsättningstillgångar

Bank	4 951 323	4 769 163
Övriga interimstillgångar	116 477	16 990
Summa Omsättningstillgångar	5 067 800	4 786 153

SUMMA TILLGÅNGAR	25 468 847	25 852 700
-------------------------	-------------------	-------------------

SKULDER OCH KAPITAL**Kapital**

Grundavgifter	4 716 000	4 716 000
Inre reparationsfond	72 858	72 857
Yttre reparationsfond	1 508 405	1 185 495
Balanserat resultat	350 000	788 988
Årets resultat	299 760	127 672
Summa kapital	6 947 023	6 891 012

Långfristiga skulder

Kortfristig del av lån		-500 400	-500 400
Lån Sparbanken	Not 5	17 877 600	18 378 000
Summa långfristiga skulder		17 377 200	17 877 600

Kortfristiga skulder

Utgående moms	4 125	5 375
Kortfristig del av lån	500 400	500 400
Leverantörsskulder	76 071	85 856
Betald F-skatt	6 828	
Övriga skulder	38 467	62 596
Skatt och sociala avgifter	87 821	
Förutbetalda avgifter	344 225	333 721
Övriga interimsskulder	86 687	96 140
Summa kortfristiga skulder	1 144 624	1 084 088

SUMMA SKULDER OCH KAPITAL	25 468 847	25 852 700
----------------------------------	-------------------	-------------------

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 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

	2025-12-31	2024-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Summa	0	0

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader, övriga	595 397	611 688
Summa	595 397	611 688

BRF TÅRPILEN

Not 4 Fastighet	2025-12-31	2024-12-31
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	-23 725 482	-23 059 982
Årets avskrivning	-665 500	-665 500
Utgående ack avskrivning	-24 390 982	-23 725 482
Bokfört värde	20 197 547	20 863 047

Not 5 Lån Sparbanken

	2025-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	
Belopp som förväntas betalas mellan 1-5 år från balansdagen	17 377 200
Belopp som förväntas betalas inom ett år från balansdagen	500 400
Totalt	17 877 600

Kortfristig del av lån, 500 400, avser den del av lånet som ska amorteras under 2026


Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	31 337 000	31 337 000

Kassaflödesanalys

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	852 888	633 216
Avskrivningar	665 500	665 500
Erhållen ränta	42 270	106 143
Erlagd ränta	- 595 397	- 611 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	965 261	793 171
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Nyttjande av Yttre Fond	- 243 750	
Nyttjande av Inre Fond	-	- 9 194
Ökning (-)Minskning(+) av rörelsefordringar	- 99 487	88 010
Ökning (+)Minskning(-) av rörelseskulder	60 536	- 109 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 282 701	- 30 678
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	- 500 400	- 500 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 500 400	- 500 400
Årets Kassaflöde	182 160	262 093
Likvida medel vid årets början	4 769 163	4 507 070
Likvida medel vid årets slut	4 951 323	4 769 163

Styrelsens underskrifter

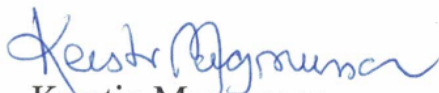
Norrtälje den 3/3 2026



Eva Karlsson
Ordförande



Margareta Jobs Sjöblom
Vice ordförande



Kerstin Magnusson
Sekreterare



Olle Mattsson
Kassör



Roiden Grahn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2026



Thomas Fredblad
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tårpilen för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

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.

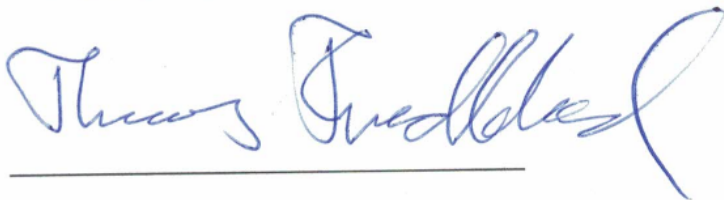
Enligt min uppfattning ger balans- och resultatrapporten en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per den 2025-12-31 och av dess resultat för året. Räkenskaperna är vederbörligen verifierade och styrkta med saldobesked.

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 26 mars 2026



Tomas Fredblad