

Årsredovisning 2024

Brf Tårpilen 12

769628-2289



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tårpilen 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-18. Stadgar registrerades 2022-10-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tärpilen 12 i Sollentuna kommun	2020	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 4 565 kvm. Byggnadernas totalyta är 4565 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Melin	Ordförande
Björn Wahlborg	Kassör
Robert Bergh	Sekreterare
Emil Hindo	Styrelseledamot
Ingrid Kinne Lindgren	Styrelseledamot
Åsa Stenlund	Suppleant
Håkan Rusch	Suppleant

Valberedning

Elisabeth Hallstedt
Anette Linusson Rosenberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelseledamöter, två i förening

Revisorer

Ivan Ticic Auktoriserad revisor Ekonum AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Skyddande lackering av entréportar
● Byte av armaturer i trapphus
● Reparation av dörrstängare till avfallsrum

Planerade underhåll

- 2025** ● Fortsatt renovering av entréportar

Avtal med leverantörer

Avläsning energiförbrukning	Infometric
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El, värme, vatten, avfall och bredband	Sollentuna Energi och Miljö
Fastighetslån	Danske Bank
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Alova fastighetsförvaltning
Grovavfallshantering	Remondis
Serviceavtal hissar och garageport	Otis hissar
Upprättande av Underhållsplan	Fastum

Övrig verksamhetsinformation

Byggprojektet Salix Edsviken

Bostadsrättsföreningen Tårpilen 12 är resultatet av byggnadsprojektet Salix Edsviken. Salix är ett annat namn för Tårpil och med tillägget Edsviken ville man betona närheten till villaområdet i Edsviken och de naturnära promenadstråken utefter Edsvikens vatten.

Fastighetsprojektet gavs klassificeringen AAA, dels mot bakgrund av just närheten till Edsviken men också den praktiska närheten till service, butiker, kommunikationer och vårdenheter i närliggande Sollentuna centrum. Om vi därtill lägger det bekväma boende som erbjuds i fastigheten med garage, tvättstuga, cykelrum, barnvagnsrum och förråd i huset, påkostade vitvaror och generösa balkonger så framstår boendet i Brf Tårpilen som mycket attraktivt.

Fastigheten i sig skiljer sig från många andra nybyggnadsprojekt då den är platsbyggd och arkitektritad utifrån den tårtformade tomten. Det innebär också att lägenheterna som är av varierande storlek är individuellt utformade beroende på var i huset de ligger. En annan väsentlig aspekt för föreningen är att den äger marken som fastigheten är byggd på. Det föreligger sålunda ingen risk för föreningen att drabbas av höga tomträttsavgälder i framtiden. Detta tillsammans med stabil ekonomi, moderna energilösningar och rimliga lägenhetsavgifter medför ett tryggt boende.

.

Bostadsrättsföreningen

Styrelsens uppgift i en bostadsrättsförening är att på bästa sätt vårda såväl fastighet som föreningen, dvs fastighetens funktion och skötsel likväl som föreningens ekonomi. Medlemmarna utsåg ny medlemsstyrelse och övertog fastigheten och föreningen från byggstyrelsen i april 2022, en utmanande tidpunkt med stora kostnadsökningar avseende energi i form av fjärrvärme och elektricitet samtidigt som Riksbanken hade påbörjat sina räntehöjningar. Den första åtgärd styrelsen vidtog var att binda föreningens lån på rimliga nivåer och olika löptider innan ytterligare räntehöjningar genomfördes. Nuvarande lån skall delvis omsättas våren 2026 och delvis vid halvårsskiftet 2027. Den genomsnittliga räntan för lånen är för närvarande ca 3,1 procent.

Vad gäller lägenhetsavgifterna var dessa satta redan i den ekonomiska planen från 2018. För att anpassa dessa till den nya verkligheten har föreningen sedan övertagandet våren 2022 höjt avgifterna med 38 procent, inräknat höjningen med 2 procent för 2025. Föreningen torde därmed ha de stora avgiftshöjningarna bakom sig. En viss anpassning av avgifterna uppåt kan dock behövas även de kommande åren som en konsekvens av de nya reglerna avseende nyckeltal, behovet av sparande och amorteringar samt den underhållsplan bostadsrättsföreningar nu är skyldiga att upprätta och som föreningen fick färdig i slutet av 2024. Styrelsen förutser dock inte några drastiska höjningar av avgifterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2024 höjdes avgifterna med fem procent och inför 2025 med två procent. Ekonomin är nu stabil och genererar ett löpande kassaöverskott som dels används till amortering på föreningens lån, dels till åtgärder och aktiviteter av karaktären OVK- Obligatorisk Ventilations Kontroll, radonmätningar etc som utgör myndighetskrav. Belåningen per kvadratmeter är som för de flesta nybyggda fastigheter något hög med drygt 12 tusen kronor per kvadratmeter. Föreningens soliditet är mycket god och ligger på 84 procent, vilket medger ett gott utrymme för finansiering av olika ändamål och investeringar. Någon ökad belåning är emellertid inte aktuell för närvarande.

Förändringar i avtal

Under 2024 ingicks ett avtal med företaget Fastum som upprättar Underhållsplaner för fastigheter och bostadsrättsföreningar. Avtalet inkluderade en engångssumma för upprättandet av underhållsplanen, samt ett villkor om uppdatering av underhållsplanen vart femte år.

Några andra väsentliga förändring avseende avtal har inte genomförts under året.

Övriga uppgifter

Förlikning i byggnadstvist

Den förlikning i byggnadstvist mellan Lefva fastigheter och RO-gruppen som omnämnts i 2023 års årsredovisning och där Brf Tårpilen 12 varit part, slutreglerades i januari 2025. I samband därmed återfick Brf Tårpilen 12 det pantbrev på 14 Msek som ställdes som säkerhet i anslutning till förlikningsavtalet.

Boappa

Föreningen har infört Boappa, en app för bland annat information till och från medlemmarna. Appen underlättar också styrelsearbetet. I stort sätt samtliga medlemmar har anslutit sig till appen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 297 994	3 997 818	3 476 518	3 287 666
Resultat efter fin. poster	-843 676	-1 014 480	-1 248 462	-1 286 717
Soliditet (%)	84	84	84	84
Yttre fond	1 205 000	749 000	293 000	0
Taxeringsvärde	152 000 000	152 000 000	152 000 000	110 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	816	750	638	599
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,7	83,2	83,7	83,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 592	12 657	12 723	12 805
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 592	12 657	12 723	12 805
Sparande per kvm totalyta, kr	155	111	59	51
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	70	121	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	68	81	84	95
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	27	35	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	177	239	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	2,72	2,02	1,40
Räntekänslighet (%)	15,43	16,87	19,94	24,01

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 329 727 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet vilket innebär att den löpande förvaltningen av föreningen och dess fastighet genererar ett överskott. Det negativa resultatet är i allt väsentligt hänförligt till de avskrivningar som varje år måste göras på föreningens fastighet. Styrelsen har genom de avgiftshöjningar som genomförts tillsett att löpande drift ger ett positivt kassaflöde, men så länge avskrivningar måste göras kommer det bokföringsmässiga negativa resultatet att kvarstå.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	311 650 000	-	-	311 650 000
Fond, yttre underhåll	749 000	-	456 000	1 205 000
Balanserat resultat	-4 808 660	-1 014 480	-456 000	-6 279 140
Årets resultat	-1 014 480	1 014 480	-843 676	-843 676
Eget kapital	306 575 860	0	-843 676	305 732 184

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 279 140
Årets resultat	-843 676
Totalt	-7 122 816

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	456 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-27 445
Balanseras i ny räkning	-7 551 371
	-7 122 816

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 297 994	3 997 818
Övriga rörelseintäkter	3	-3	118 160
Summa rörelseintäkter		4 297 991	4 115 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 492 678	-1 502 187
Övriga externa kostnader	9	-309 526	-440 534
Personalkostnader	10	-136 022	-96 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 519 668	-1 519 668
Summa rörelsekostnader		-3 457 894	-3 558 827
RÖRELSERESULTAT		840 096	557 151
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 793	2 574
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 692 565	-1 574 205
Summa finansiella poster		-1 683 772	-1 571 632
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-843 676	-1 014 480
ÅRETS RESULTAT		-843 676	-1 014 480

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	362 798 388	364 318 056
Summa materiella anläggningstillgångar		362 798 388	364 318 056
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		362 798 388	364 318 056
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 398	20 839
Övriga fordringar	13	1 416 084	664 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	70 201	66 118
Summa kortfristiga fordringar		1 490 683	750 977
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 302	-4 212
Summa kassa och bank		1 302	-4 212
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 491 985	746 765
SUMMA TILLGÅNGAR		364 290 373	365 064 821

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		311 650 000	311 650 000
Fond för yttre underhåll		1 205 000	749 000
Summa bundet eget kapital		312 855 000	312 399 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 279 140	-4 808 660
Årets resultat		-843 676	-1 014 480
Summa fritt eget kapital		-7 122 816	-5 823 140
SUMMA EGET KAPITAL		305 732 184	306 575 860
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	48 081 445	25 000 000
Summa långfristiga skulder		48 081 445	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 475 000	32 781 445
Leverantörsskulder		62 392	155 604
Övriga kortfristiga skulder		29	1 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	939 323	550 619
Summa kortfristiga skulder		10 476 744	33 488 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		364 290 373	365 064 821

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	840 096	557 151
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 519 668	1 519 668
	2 359 764	2 076 819
Erhållen ränta	8 793	2 574
Erlagd ränta	-1 692 565	-1 570 141
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	675 992	509 252
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 360	-33 744
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	330 590	191 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	982 222	667 418
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-225 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-225 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	757 222	367 418
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	659 808	292 389
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 417 030	659 808

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tårpilen 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Klientmedelskonto/avräkningskonto

Klientmedelskontona 1985 (Nabo Klientmedelskonto) och 1986 (Borgo) som föreningen har genom förvaltare är i år klassificerat som Kortfristig fordran istället för Kassa & Bank som det klassificerade som föregående år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 395 580	3 022 956
Hysesintäkter, p-platser	572 600	571 500
Vatten	122 095	142 404
El	207 632	260 608
Övriga intäkter	87	350
Summa	4 297 994	3 997 818

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Elprisstöd	0	118 162
Summa	-3	118 160

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	159 375	218 604
Fastskötsel/städ tjänster	84 055	26 600
Besiktning och service	121 214	109 333
Trädgårdsarbete	3 618	336
Övrigt	1 669	0
Snöskottning	54 671	52 625
Summa	424 602	407 498

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 322	33 416
Bostäder	0	5 335
Tvättstuga	3 196	0
Soprum/miljöanläggning	32 626	10 926
Dörrar och lås/porttele	22 472	10 469
Ventilation	11 953	17 855
El	3 153	9 035
Hissar	2 581	0
Garage och p-platser	0	7 338
Summa	82 302	94 374

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	14 945	0
Staket/grind/terrass	12 500	0
Summa	27 445	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	257 272	318 365
Uppvärmning	312 037	368 727
Vatten	205 860	123 188
Sophämtning	99 878	112 568
Summa	875 047	922 848

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	83 282	77 467
Summa	83 282	77 467

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	180 093	130 552
Förbrukningsmaterial	2 676	28 613
Juridiska kostnader	1 938	164 994
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	2 115	0
Revisionsarvoden	41 000	41 375
Ekonomisk förvaltning	81 704	75 000
Summa	309 526	440 534

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	77 990
Sociala avgifter	21 422	18 448
Summa	136 022	96 438

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 691 136	1 573 788
Övriga räntekostnader	1 429	417
Summa	1 692 565	1 574 205

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	370 995 000	370 995 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	370 995 000	370 995 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 676 944	-5 157 276
Årets avskrivning	-1 519 668	-1 519 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 196 612	-6 676 944
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	362 798 388	364 318 056
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>188 562 035</i>	<i>188 562 035</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
Summa	152 000 000	152 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22	0
Övriga fordringar	334	0
Nabo Klientmedelskonto	557 377	514 460
Borgo	858 351	149 560
Summa	1 416 084	664 020

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 967	19 506
Försäkringspremier	28 546	26 186
Förvaltning	20 688	20 426
Summa	70 201	66 118

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2025-03-28	3,79 %	9 250 000	9 475 000
Danske Bank	2026-06-30	3,46 %	23 306 445	23 306 445
Danske Bank	2027-06-30	2,77 %	25 000 000	25 000 000
Summa			57 556 445	57 781 445
Varav kortfristig del			9 550 000	32 781 445

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 981 445 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 457	65 679
El	35 541	43 476
Uppvärmning	45 917	57 926
Vatten	17 489	13 444
Utgiftsräntor	467 549	12 379
Förutbetalda avgifter/hyror	336 370	327 715
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	939 323	550 619

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	85 720 000	71 720 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förlikning i byggnadstvist Den förlikning i byggnadstvist mellan Lefva Fastigheter och RO-gruppen som omnämns i 2023 års årsredovisning och där Brf Tårpilen 12 varit part, slutreglerades i januari 2025. Brf Tårpilen har i samband därmed i januari 2025 återfått det pantbrev på 14 Msek som ställdes som säkerhet i anslutning till förlikningsavtalet. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgifterna med 2 procent fr o m 2025-01-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sollentuna

Björn Wahlborg
Kassör

Emil Hindo
Styrelseledamot

Ingrid Kinne Lindgren
Styrelseledamot

Per Melin
Ordförande

Robert Bergh
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ekonom AB
Ivan Ticic
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 09:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.03.2025 08:52

DOCUMENT ID:

rJKUEP-3ke

ENVELOPE ID:

Hk-0ILPW2JL-rJKUEP-3ke

DOCUMENT NAME:

Brf Tårpilen 12, 769628-2289 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stig Per Uno Melin permelin44@gmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2025 09:00 14.03.2025 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.104.155
2. Ingrid Kinne Lindgren kinne.lindgren@gmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2025 09:19 14.03.2025 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.187.235
3. BJÖRN WAHLBORG bghw.vik@gmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2025 09:38 14.03.2025 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.60.190
4. ROBERT BERGH robbanbergh68@gmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2025 10:56 14.03.2025 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 147.186.8.8
5. EMIL HINDO emil.hindo@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2025 09:21 24.03.2025 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.103.210
6. Ivan Tivic ivan.tivic@ekonum.se	 Signed Authenticated	24.03.2025 09:31 24.03.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.108.215

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tårpilen 12

Org.nr 769628-2289

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tårpilen 12 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden.

Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tårpilen 12 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm (datums enligt min elektroniska signatur)

Ekonom Revision AB

Ivan Ticic
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 09:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.03.2025 08:52

DOCUMENT ID:

rkZKUxDB3kl

ENVELOPE ID:

HJe_UID-hJg-rkZKUxDB3kl

DOCUMENT NAME:

RB 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ivan Tivic	 Signed	24.03.2025 09:31	eID	Swedish BankID
ivan.tivic@ekonum.se	Authenticated	24.03.2025 09:31	Low	IP: 85.225.108.215

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed