

Årsredovisning 2025

Brf Tårpilen 12

769628-2289



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tårpilen 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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. Föreningens nuvarande 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 fastighet nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tårpilen 12 i Sollentuna kommun	2020	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

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 inklusive garage är 5 340 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven Anders Brask	Ordförande
Björn Wahlborg	Kassör
Emil Hindo	Styrelseledamot
Leif Ivansson	Styrelseledamot
Robert Bergh	Styrelseledamot
Åsa Stenlund	Suppleant
Håkan Christian Rusch	Suppleant

Valberedning

Anette Linusson Rosenberg
Elisabeth Hallstedt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelseledamöter, två i förening.

Revisorer

Ivan Ticic Auktoriserad revisor Kvadrat Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

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
● Rengöring ventilationssystem
● OVK
● Service hissar

Avtal med leverantörer

Avläsning energiförbrukning	Infometric
Bredband	Bahnhof
Debitering och avläsning av elförbrukning laddboxar	Elaway
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El, värme, vatten och avfallshantering	Sollentuna Energi och Miljö
Fastighetslån	Danske Bank
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Alova fastighetsförvaltning
Grovavfallshantering	Remondis
Installation av laddboxar för elbilar	Chargebuddy
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. Under 2025 installerades också laddboxar för elbilar vid hälften av garagens p-platser.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2025 höjdes lägenhetsavgifterna med 2 procent och för 2026 beslutade styrelsen om en höjning med 3 procent. Tillsammans med de väsentliga höjningar som gjordes åren 2022-2024 har föreningen höjt avgifterna med ca 42 procent sedan medlemsföreningen övertog ansvaret för fastighet och föreningen i april 2022. Höjningarna har varit nödvändiga för täckande av löpande utgifter och amorteringar och för att medge både ett sparande och förmåga att bekosta större åtgärder och underhåll av föreningens fastighet utan att behöva uppta nya lån.

Påverkan på årets resultat

Under 2025 har föreningen med egna medel, dvs utan upptagande av nya lån, bekostat ett antal åtgärder såsom 5-årsbesiktning, Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK), rengöring av fastighetens ventilationssystem, installation av laddboxar för elbilar i föreningens garage, reparation av lås och dörrar, service av hissar, torktumlare i tvättstugan mm. Totalt uppgår dessa kostnader till ca 800 tsek.

Under 2025 har föreningen även på grund av nya regler avseende avskrivningar på föreningens fastighet, övergått till regelverket K3 som innebär individuella avskrivningar på fastighetens olika komponenter, istället för på fastigheten som en enhet. Detta har ökat avskrivningarna från ca 0,8 procent per år till 1,26 procent per år, eller med 784 tsek per år. De högre avskrivningarna tillsammans med de stora utgiftsposterna ovan förklarar förändringen i det redovisade nettoresultatet i årsredovisningen samt det försämrade nyckeltalet avseende sparande.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Under året tecknade föreningen avtal med Bahnhof för leverans av bredband till fastigheten och dess lägenheter. Bredband ingår numera i lägenhetsavgiften.

Avtal tecknades med laddboxinstallatören Chargebuddy för installation av laddboxar i föreningens garage. För löpande drift av laddboxarna inklusive avläsning och debitering tecknades avtal med Elaway AB.

Övriga uppgifter

Som framgått ovan har föreningen låtit upprätta en 50-årig underhållsplan. Denna visar på behovet av årligt underhåll av föreningens fastighet utöver löpande fastighetsutgifter. Underhållsplanen syftar även till att ge styrelsen underlag för löpande sparande och avsättningar till fonder för mötande av kommande underhåll.

En fördel med en nybyggd fastighet är att de stora underhållsåtgärderna ligger många år framåt i tiden, så till exempel kommer den första stora underhållsåtgärden för Brf Tårpilen 12 att infalla först år 2051. Detta förtar dock inte nuvarande styrelse ett ansvar för att möjliggöra framtida styrelsers möjligheter att finansiera behövligt underhåll. Nuvarande styrelse i Brf Tårpilen 12 har ambitionen att möta årliga underhållsbehov inom ramen för löpande budgetar och kassaflöde, samt amortera på föreningens lån och göra avsättningar till fond för yttre underhåll i sådan omfattning att framtida styrelser därigenom får goda möjligheter att finansiera underhåll enligt underhållsplanen. Som ett led i detta ser styrelsen också ett behov av att succesivt öka sparatet i föreningens ekonomi.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 353 424	4 297 994	3 997 818	3 476 518
Resultat efter fin. poster	-2 124 142	-843 676	-1 014 480	-1 248 462
Soliditet (%)	84	84	84	84
Yttre fond	1 633 555	1 205 000	749 000	293 000
Taxeringsvärde	155 032 000	152 000 000	152 000 000	152 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	827	816	750	638
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,7	86,7	83,2	83,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 526	12 592	12 657	12 723
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 708	12 592	12 657	12 723
Sparande / kvm totalyta, kr	102	155	111	59
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	56	70	121
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	68	68	81	84
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	45	27	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	157	170	177	239
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,21	2,93	2,72	2,02
Räntekänslighet (%)	15,15	15,43	16,87	19,94

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 311 877 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

I en bostadsrättsförening är det viktigt att skilja på föreningens förvaltningsresultat å ena sidan och bokföringsmässigt nettoresultat å andra sidan. Det senare resultatmåttet är belastat med avskrivningar på föreningens fastighetskomponenter enligt regelverket K3. Detta påverkar det redovisade nettoresultatet negativt men innebär inte någon kassapåverkan. Det förra resultatmåttet, förvaltningsresultatet (eller kassaresultatet) speglar däremot skillnaden mellan föreningens inkomster och utgifter. Detta kassaflöde är positivt på årsbasis med cirka 1 msek före amorteringar på föreningens lån och behov av löpande underhåll. Det bokföringsmässiga nettoresultatet kommer under överskådlig tid att redovisas negativt på grund av avskrivningarna. Styrelsen har ingen ambition att höja lägenhetsavgifterna med 45-50 procent för täckande av dessa avskrivningar utan fortsätter att driva föreningen med positivt kassaflöde. Som nämnts ovan ämnar styrelsen att successivt öka sparandet i föreningen vilket ytterligare stärker föreningens ekonomi. För att finansiera föreningens ekonomiska åtaganden kommer lägenhetsavgifterna att anpassas i den mån som krävs och om väsentliga åtaganden skulle uppkomma kan även upptagande av fastighetslån komma i fråga.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	311 650 000	-	-	311 650 000
Fond, yttre underhåll	1 205 000	-	428 555	1 633 555
Balanserat resultat	-6 279 140	-843 676	-428 555	-7 551 371
Årets resultat	-843 676	843 676	-2 124 142	-2 124 142
Eget kapital	305 732 184	0	-2 124 142	303 608 042

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 551 371
Årets resultat	-2 124 142
Totalt	-9 675 513

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	465 096
Att från yttre fond i anspråk ta	-362 757
Balanseras i ny räkning	-9 777 852
	-9 675 513

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 353 424	4 297 994
Övriga rörelseintäkter	3	-3	-3
Summa rörelseintäkter		4 353 421	4 297 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 941 047	-1 492 678
Övriga externa kostnader	9	-247 514	-309 526
Personalkostnader	10	-144 571	-136 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 304 312	-1 519 668
Summa rörelsekostnader		-4 637 444	-3 457 894
RÖRELSERESULTAT		-284 024	840 096
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 239	8 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 843 358	-1 692 565
Summa finansiella poster		-1 840 119	-1 683 772
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 124 142	-843 676
ÅRETS RESULTAT		-2 124 142	-843 676

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	360 496 500	362 798 388
Maskiner och inventarier	13	46 049	0
Pågående projekt	14	324 483	0
Summa materiella anläggningstillgångar		360 867 032	362 798 388
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		360 867 032	362 798 388
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 551	4 398
Övriga fordringar	15	358 047	1 416 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	88 534	70 201
Summa kortfristiga fordringar		458 133	1 490 683
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 675	1 675
Summa kassa och bank		1 675	1 675
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		459 808	1 492 358
SUMMA TILLGÅNGAR		361 326 840	364 290 746

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		311 650 000	311 650 000
Fond för yttre underhåll		1 633 555	1 205 000
Summa bundet eget kapital		313 283 555	312 855 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 551 371	-6 279 140
Årets resultat		-2 124 142	-843 676
Summa ansamlad förlust		-9 675 513	-7 122 816
SUMMA EGET KAPITAL		303 608 042	305 732 184
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	25 000 000	48 006 445
Summa långfristiga skulder		25 000 000	48 006 445
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	32 181 445	9 475 000
Leverantörsskulder		28 490	137 392
Övriga kortfristiga skulder		23 013	402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	485 850	939 323
Summa kortfristiga skulder		32 718 798	10 552 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		361 326 840	364 290 746

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-284 024	840 096
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 304 312	1 519 668
	2 020 288	2 359 764
Erhållen ränta	3 239	8 793
Erlagd ränta	-1 847 496	-1 692 565
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	176 032	675 992
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 442	-24 360
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-460 253	330 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-310 664	982 222
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-372 956	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-372 956	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-375 000	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-375 000	-225 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 058 620	757 222
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 417 030	659 808
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	358 411	1 417 030

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tårpilen 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband 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:

Stomme och grund	0,66 %
Yttertak	2,03 %
Fasader	2,58 %
Balkonger	2,03 %
Fönster	2,03 %
Stamledningar VA	2,12 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	3,54 %
Ventilation	3,54 %
El	2,03 %
Hissar	3,54 %
Torktumlare	10,00 %

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. Föreningen innehar en latent skatteskuld som värderas till 0 kr då föreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Amortering skiljer sig mellan åren då amortering registrerats på fel sida av året hos banken.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 463 440	3 395 580
Hysesintäkter, p-platser	570 500	572 600
Vatten	130 413	122 095
El	181 464	207 632
Övriga intäkter	7 607	87
Summa	4 353 424	4 297 994

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-3	-3
Summa	-3	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	96 476	84 055
Fastighetsskötsel	153 731	159 375
Besiktning och service	52 437	121 214
Trädgårdsarbete	0	3 618
Övrigt	5 438	1 669
Snöskottning	13 099	54 671
Summa	321 181	424 602

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	965	6 322
Tvättstuga	0	3 196
Soprum/miljöanläggning	6 203	32 626
Dörrar och lås/porttele	87 893	22 472
Ventilation	9 700	11 953
El	17 218	3 153
Hissar	71 496	2 581
Garage och p-platser	10 325	0
Summa	203 800	82 302

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	242 688	0
Garantibesiktning	120 069	0
Staket/grind/terrass	0	12 500
Dörrar och lås/porttele	0	14 945
Summa	362 757	27 445

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	265 352	257 272
Uppvärmning	365 446	312 037
Vatten	205 997	205 860
Sophämtning	105 174	99 878
Summa	941 970	875 047

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	82 946	83 282
Bredband	28 393	0
Summa	111 339	83 282

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	116 740	180 093
Förbrukningsmaterial	6 452	2 676
Juridiska kostnader	4 275	1 938
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	2 115
Revisionsarvoden	37 295	41 000
Ekonomisk förvaltning	82 752	81 704
Summa	247 514	309 526

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Sociala avgifter	26 971	21 422
Summa	144 571	136 022

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 842 398	1 691 136
Övriga räntekostnader	960	1 429
Summa	1 843 358	1 692 565

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	370 995 000	370 995 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	370 995 000	370 995 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 196 612	-6 676 944
Årets avskrivning	-2 301 888	-1 519 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 498 500	-8 196 612
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	360 496 500	362 798 388
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>188 562 035</i>	<i>188 562 035</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	130 032 000	121 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	31 000 000
Summa	155 032 000	152 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	48 473	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 473	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 424	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 424	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 049	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	324 483	0
Summa pågående arbeten	324 483	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22	22
Övriga fordringar	1 290	334
Nabo Klientmedelskonto	353 496	557 377
Borgo	3 239	858 351
Summa	358 047	1 416 084

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 146	20 967
Försäkringspremier	27 203	28 546
Bredband	12 160	0
Förvaltning	24 025	20 688
Summa	88 534	70 201

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2026-03-30	3,79 %	8 875 000	9 175 000
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			57 181 445	57 481 445
Varav kortfristig del			32 181 445	9 475 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 681 445 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 567	6 457
El	35 349	35 541
Uppvärmning	47 729	45 917
Vatten	17 323	17 489
Utgiftsräntor	5 098	467 549
Förutbetalda avgifter/hyror	343 784	336 370
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	485 850	939 323

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda panter Danske Bank	71 720 000	71 720 000
Ställda panter RO-gruppen	0	14 000 000
Summa uttagna inteckningar/datapantbrev	71 720 000	85 720 000

Per 2025-12-31 innehade föreningen pantbrev i eget förvar uppgående till 78.305 tsek.

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade om att avgiften skulle höjas med 3% från och med 1 januari 2026. I mars 2026 erhöll föreningen det av Naturvårdsverket beslutade sk laddboxbidraget på 162 tusen kronor, motsvarande hälften av kostnaden för installationen av laddboxar i föreningens garage. Installationen har sålunda kostat föreningen 162 tusen kronor netto, vilken kostnad bokförs under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Sollentuna

Sven Anders Brask
Ordförande

Björn Wahlborg
Kassör

Emil Hindo
Styrelseledamot

Leif Ivansson
Styrelseledamot

Robert Bergh
Styrelseledamot

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

Kvadrat Revision
Ivan Ticic
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 16:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.03.2026 13:32

DOCUMENT ID:

rkv1b4to-l

ENVELOPE ID:

BJLkWNFS-x-rkv1b4to-l

DOCUMENT NAME:

Brf Tårpilen 12, 769628-2289 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

56feb715d666f29d7ca13976cdc06ca5ef406c6c5b14f6d
d023a59be2805f2df15a0ed9d3e69b229e0d0b0c68bc70
32751088874f270070e13d3c1d773e54d2e

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT BERGH robbanbergh68@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:34 31.03.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.254
2. BJÖRN WAHLBORG bghw.vik@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 17:28 31.03.2026 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
3. SVEN ANDERS BRASK anders.brask@protech.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:01 01.04.2026 15:00	eID Low	Swedish BankID IP: 185.201.172.22
4. EMIL HINDO emil.hindo@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 11:02 31.03.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.103.210
5. LEIF IVANSSON leif.ivansson6@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:51 31.03.2026 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.8
6. Ivan Tivic ivan.tivic@ekonum.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:12 08.04.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.224.127

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

 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Tårpilen 12

Org.nr 769628-2289

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tårpilen 12 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tårpilen 12s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Tärpilen 12 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Tärpilen 12 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 betryggande sätt.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Kvadrat Revision AB

Ivan Ticic
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 16:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 31.03.2026 13:32

DOCUMENT ID:

SJvkWEKS-x

ENVELOPE ID:

SkbwJWVtjbe-SJvkWEKS-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Tårpilen 12
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

98789ac33ebf4080a6088aadf99533d6530cbcf1b743c6
6e44680568baa0895022ceb5a2578d1b42b1bd5382aba
1bab111da3d16706d664428bdbc549231cc89

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ivan Tivic	Signed	08.04.2026 16:13	eID	Swedish BankID
ivan.tivic@ekonum.se	Authenticated	08.04.2026 16:12	Low	IP: 213.112.224.127

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

Attachments

No attachments related to this 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