

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen TÅRPILEN i Norrtälje får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

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.

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 51 200 000 kr.

Styrelse

Föreningens styrelse har sedan ordinarie föreningsstämman 2016-04-17 haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Olle Mattsson, ordförande
Kerstin Magnusson, sekreterare
Benedikte Buhl, ledamot
Link Karlsson, ledamot
Kjell Wadling, fastighetsfrågor

Suppleant

Jan Sjöblom

Revisorer

Ordinarie Tommy Ekman (extern)
Suppleant Thomas Fredblad (extern)

Under året har hållits 11 protokollförda styrelsesammanträden.

Ekonomi

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

Fastighetsförvaltning

Fastigheten Skötseln av föreningens fastighet har under året gjorts av Lås & Fastighetsservice i Roslagen AB. Vi har ett mycket gott samarbete med Lås & Fastighetsservice och är mycket nöjda med det utförda arbetet. Besiktning av fastigheten har gjorts av Kjell Wadling och Lås & Fastighetsservice. Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes i januari.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en upprättad underhållsplan som regelbundet uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämman 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 51 200 000 kr som ger 153 600 kr. Underhåll som kommer att behöva göras inom några år är byte av Minimaster värmeåtervinningsenheterna samt byte av den yttre takbeläggningen.

Inomhus

Inga större åtgärder har behövt göras.

Utomhus

Vi har under året haft en vår och en höststädning tillsammans med föreningens medlemmar och detta var som vanligt mycket uppskattat. Mindre reparationer och målning av soprum, förråd och carportar har gjorts av Kjell Wadling, ansvarig för fastighetsfrågor. Vintern var besvärlig vid årets början med mycket snö men lindrig vid årets slut. Det har ändå krävts plogning, sandning, skottning.

Bostadsrättsöverlåtelser

Under året har två bostadsrätter överlåtit. Två lägenheter hyrs ut i andra hand.

Övrigt

Om räntan stiger kommer avgifterna att anpassas till detta. Föreningens lån är bundna och löper på 3 månader. El-avtalet är fast och löper till slutet av 2019. TV-avtalet är tecknat med Canal Digital kabel-TV AB. Ny renhållningstaxa har införts, innebärande ökad kostnad. Ny beräkningsgrund har införts för debitering av fjärrvärmens. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Föreningen är medlem i Bältartorps Samfällighetsförening. Styrelsen har varit närvarande vid kommunens informationsmöten, som berört brf Tårpilen, angående utbyggnaden i hamnen.

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

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	3 053 773	3 046 233	3 380 108	3 560 209
Resultat efter finansiella poster	358 035	231 469	272 656	178 925
Soliditet i %	25	24	22	22

Eget kapital	Grund- avgifter	Yttre fond	Inre fond	Fritt eget kapital
Ingående 2016-01-01	4 716 000	1 734 368	130 408	644 737
Avsättning yttre fond		147 000		-147 000
Uttag inre fond			-8 883	
Förändring OVK				-36 650
Årets resultat				358 035
Utgående 2016-12-31	4 716 000	1 881 368	121 525	819 122

VINSTDISPOSITION

Till styrelsens förfogande står	
Dispositionsfond	423 169
Årets resultat	358 035
Totalt	781 204

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:	
Till fond för yttre underhåll enligt stadgar	153 600
Till dispositionsfond	627 604
Totalt	781 204

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

RESULTATRÄKNING		2016.12.31	2015.12.31
Intäkter			
Årsavgifter		2 947 390	2 947 392
Parkeringsavgifter		84 725	85 128
Övriga intäkter		21 658	13 713
Summa intäkter		3 053 773	3 046 233
Fastighet Kostnader			
Vatten		-261 390	-236 687
El		-67 610	-83 365
Fjärrvärme		-414 937	-386 880
Renhållning		-64 198	-63 146
Fastighetsskötsel		-279 228	-279 228
Reparation och underhåll		-34 615	-69 086
Eget arbete utomhus		-37 376	-35 912
Hissar		-44 378	-59 470
Försäkring		-63 414	-62 653
Summa driftskostnader		-1 267 146	-1 276 427
Arvode	Not 2	-138 128	-175 988
Sociala kostnader		-30 402	-25 529
Administrationskostnader		-51 485	-38 458
Trivsel och möteskostnader		-6 914	-7 460
TV kostnader		-109 124	-109 124
Summa övriga kostnader		-336 053	-356 559
Resultat före avskrivningar		1 450 574	1 413 247
Avskrivning fastigheten		-800 000	-800 000
Resultat efter avskrivningar		650 574	613 247
Ränteintäkter	Not 3	11 635	8 473
Räntekostnader	Not 4	-212 966	-300 878
Bankkostnader		-1 600	-1 035
Resultat efter räntor		447 643	319 807
Avsättning Yttre fond		0	0
Avsättning OVK Sotaren		-20 000	-20 000
Fastighetsskatt		-69 608	-68 338
ÅRETS RESULTAT		358 035	231 469

BALANSRÄKNING		2016.12.31	2015.12.31
Anläggningstillgångar			
Fastighet	Not 5	26 187 047	26 987 047
Mark		203 500	203 500
Summa anläggningstillgångar		26 390 547	27 190 547
Omsättningstillgångar			
Moms		1 167	
Bank		3 954 158	3 420 904
Övriga interimstillgångar		106 247	97 888
Summa Omsättningstillgångar		4 061 572	3 518 792
SUMMA TILLGÅNGAR		30 452 119	30 709 339
SKULDER OCH KAPITAL			
Kapital			
Grundavgifter		4 716 000	4 716 000
Inre reparationsfond		121 525	130 408
Yttre reparationsfond		1 881 368	1 734 368
Dispositionsfond		423 169	338 700
OVK Sotaren		37 918	74 568
Årets resultat		358 035	231 469
Summa kapital		7 538 015	7 225 513
Långfristiga skulder			
Lån Sparbanken	Not 6	22 440 000	23 000 000
Summa långfristiga skulder		22 440 000	23 000 000
Kortfristiga skulder			
Utgående moms		3 800	3 190
Leverantörsskulder		30 184	93 264
Övriga skulder		7 691	14 999
Personalens källskatt		65 115	80 711
Uppl. Soc. avg		30 402	25 529
Förutbetalda avgifter		268 358	266 133
Övriga interimsskulder		68 554	0
Summa kortfristiga skulder		474 104	483 826
SUMMA SKULDER OCH KAPITAL		30 452 119	30 709 339

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktieföretag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
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 (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Personal	2016-12-31	2015-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Summa	0	0

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-12-31	2015-12-31
Ränteintäkter, övriga	11 635	8 473
Summa	11 635	8 473

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader, övriga	212 966	300 878
Summa	212 966	300 878

Not 5 Fastighet	2016-12-31	2015-12-31
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	-17 601 482	-16 801 482
Årets avskrivning	-800 000	-800 000
Utgående ack avskrivning	-18 401 482	-17 601 482
Bokfört värde	26 187 047	26 987 047

Not 6 Lån Sparbanken	2016-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	19 640 000
Belopp som förväntas betalas mellan 1-5 år från balansdagen	2 240 000
Belopp som förväntas betalas inom ett år från balansdagen	560 000
Totalt	22 440 000

Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	44 319 000	44 319 000

Styrelsens underskrifter

Norrtälje den 14/3 2017



Olle Mattsson
Ordförande



Kerstin Magnusson
Sekreterare



Kjell Wadling
Fastighetsfrågor

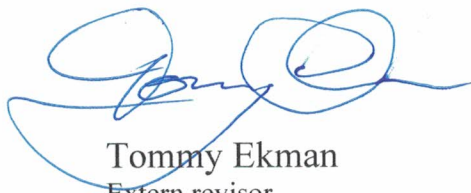


Benedicte Buhl
Ledamot



Link Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2017



Tommy Ekman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf Tårpilen

716420-2421

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Tårpilen för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

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.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna för att i rimlig grad säkerställa att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem för att kunna bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

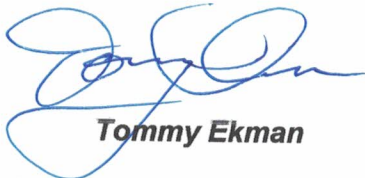
Som underlag för revisionen har jag haft tillgång till följande handlingar:

- Verifikationslista, huvudbok samt verifikationer**
- Styrelsens förvaltningsberättelse**
- Balans- och resultatrapport**
- Styrelseprotokoll**

På grundval av min revision tillstyrker jag att föreningsstämman beslutar:

**att balans- som resultaträkningen fastställs
att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar**

Norrtälje 2017-03-24



Tommy Ekman