

Årsredovisning för
Brf Tarantellan
716416-6311

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|-----------------------------------|-------------|
| | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Tilläggsupplysningar | 8 |
| Upplýsningar till resultaträkning | 8-9 |
| Upplýsningar till balansräkning | 9-10 |
| Underskrifter | 11 |

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf TARANTELLAN 716416-6311 i Upplands-Bro kommun får härmed avge årsredovisning för 2021. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet, till föreningens medlemmar, upplåta lägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats. Föreningen beskattas som ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen, kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Brunna 4:785 i Upplands-Bro kommun. Byggnaderna är uppförda 1979-1980. Fastighetens adress är Tarantellastigen 1-59, 61, 63, 65, 69, 71, 73, 75, samt 77. Varje lägenhet disponerar en låst carport med motorvärmarruttig placerade i fem parkeringslängor på parkeringsplatsen.

I fastigheten finns 67 bostadsrättslägenheter, fördelade på 23 huskroppar med 24 st tvårumslägenheter á 58,2 m², 7 st tre rummare á 71,7 m², 20 st fyrrummare á 92 m² (varav 6 st är tillbyggda), 11 st fyrrummare á 95,6 m² (varav 2 st är tillbyggda), och 5 st femrummare á 116,5 m². I vissa lägenheter tillkommer även biutrymme med inrett vindsutrymme som har byggts till. Det finns även ett "kvartershus" med tvättstuga, samlingslokal, förråd, toalett och kontor för styrelsen. Dessutom tillkommer 5 förråd, 33 parkeringsplatser samt 1 MC parkering. Total bostadsyta är 5 551,6 m² och total lokalyta är 290 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och mot fuktskador i Anticimex. Hemförsäkringen inklusive bostadsrättsförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna då de inte ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Taxeringsvärdet är 93 294 000 kr vara av byggvärdet är 55 049 000 kr.

Förvaltning

FF-Fastighetsservice AB i Norrköping har biträtt styrelsen med ekonomiförvaltningen.

Styrelsen

Styrelse ordförande

Carl-Åke Palm

Ledamot

Ranaa El Edelbi

Henrik Isaksson

Christian Göingberg

Simon Norbert

Cyrill Besendörfer

Elia Elia- Avgått pga flytt

David Herneas Jönsson

Suppleanter

Patryk Retkowski

Jonathan Hankvist

Birgitta Palmquist

Revisor

Clas Pettersson Torpa Revision i Vingåker har varit revisor

Revisorssuppleant

Krister Renaud

Irene Kyrklund

Valberedning vald på ett år: Åke Blomstrand sammankallande, Barbro Vagi, Zakiya Sultana och Therese Hast

Medlemsinformation

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer. Baserat på kontraktsdagen har under verksamhetsåret två stycken överlåtelse av bostadsrätter skett. Styrelsen har under året avhållit 14 stycken protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomfört vår och höststädning.

Bytt ett antal takfläktar.

Div. Fasadrenoveringar.

Reparerat 2 st fasader på carportarna efter inbrott.

Genomfört renovering av fuktskador i 1 st lägenheter.

Genomför Radonmätning efter montering av utsugsfläktar på resterande betongplattor med ej godkända mätresultat.

Bytt flera motorvärmarklockor i carportar.

Genomfört montering av laddstationer till fordon i carportarna, efter begärt in kostnadsförslag på utbyte av kabelstammar, laddstationer med balansering av effekten för utökning av den totala effekten.

Problem med årsmötet 2023 då FF-fastighetsservice AB gjort fel i årsredovisningen varför föreningen ej fick ansvarsfrihet av revisorn vilket medförde fördröjning av tagna beslut på årsmötet tills ny godkänd revisionsberättelse inkommit.

Höjt årsavgifter med 15% på grund av höjda bankräntor och samtidigt fått amorteringsfritt sista halvåret 2023.

Amorterat bort ett banklån med hög ränta.

Planerade arbeten inför kommande år

Måla röda husen

Byta diverse panel

Renovera lekplatsen

Rensa dagvatten brunnar

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | Belopp i kr 2020 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning | 3 609 077 | 3 340 804 | 3 267 292 | 3 251 274 |
| Resultat efter finansiella poster | -100 926 | 814 484 | -856 646 | -2 291 112 |
| Soliditet, % | -17 | -15 | -21 | -13 |
| Balansomslutning | 13 344 347 | 14 687 546 | 14 437 388 | 16 522 184 |
| Årsavgift per kvm | 650 | 602 | 589 | 586 |
| Lån per kvm | 2 727 | 2 960 | 3 042 | 3 123 |
| Elkostnad per kvm | 22 | 28 | 19 | 12 |
| Vattenkostnad per kvm | 44 | 45 | 42 | 40 |
| Sparande per kvm | 89 | 252 | 49 | -307 |
| Räntekänslighet | 4,19% | 4,92% | 5,17% | 5,33% |

Eget kapital

| | Insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början | 2 910 800 | 1 944 018 | -7 825 053 | 814 484 |
| Resultat disp enligt stämmobeslut | | | 814 484 | -814 484 |
| Fond disposition enl stämmobeslut | | 279 882 | -279 883 | |
| Årets resultat | | | | -100 926 |
| | 2 910 800 | 2 223 900 | -7 290 452 | -100 926 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|-------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -7 290 452 |
| årets resultat | -100 925 |
| Totalt | -7 391 377 |
| disponeras för | |
| reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | 279 882 |
| balanseras i ny räkning | -7 671 259 |
| Summa | -7 391 377 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 609 077 | 3 340 804 |
| Övriga rörelseintäkter | | 238 906 | 8 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | 3 847 983 | 3 340 812 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 956 281 | -1 494 588 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -153 189 | -107 771 |
| Personalkostnader | 5 | -473 932 | 0 |
| Avskrivningar | | -592 518 | -586 776 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 175 920 | -2 189 135 |
| Rörelseresultat | | 672 063 | 1 151 677 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 12 514 | 1 820 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -785 503 | -339 013 |
| Summa finansiella poster | | -772 989 | -337 193 |
| Resultat efter finansiella poster | | -100 926 | 814 484 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | -100 926 | 814 484 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | -100 926 | 814 484 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 9 993 336 | 10 445 472 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 716 974 | 168 300 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 10 710 310 | 10 613 772 |
| Summa anläggningstillgångar | | 10 710 310 | 10 613 772 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 45 816 | 11 995 |
| Övriga fordringar | | 15 062 | 49 870 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 117 866 | 110 229 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 178 744 | 172 094 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 455 293 | 3 901 680 |
| Summa kassa och bank | | 2 455 293 | 3 901 680 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 634 037 | 4 073 774 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 13 344 347 | 14 687 546 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 2 910 800 | 2 910 800 |
| Fond yttre underhåll | | 2 223 900 | 1 944 018 |
| Summa bundet eget kapital | | 5 134 700 | 4 854 818 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -7 290 452 | -7 825 053 |
| Årets resultat | | -100 926 | 814 484 |
| Summa fritt eget kapital | | -7 391 378 | -7 010 569 |
| Summa eget kapital | | -2 256 678 | -2 155 751 |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Fond för lägenhetsunderhåll | | | |
| | | 1 916 | 1 916 |
| Summa avsättningar | | 1 916 | 1 916 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8,9 | 15 139 453 | 6 171 376 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 139 453 | 6 171 376 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 0 | 10 261 672 |
| Förskott från kunder | | 895 | 895 |
| Leverantörsskulder | | 204 976 | 110 770 |
| Skatteskulder | | 1 350 | 1 350 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 252 435 | 295 318 |
| Summa kortfristiga skulder | | 459 656 | 10 670 005 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 13 344 347 | 14 687 546 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -100 926 | 814 484 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 592 518 | 586 776 |
| | <u>491 592</u> | <u>1 401 260</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 491 592 | 1 401 260 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -6 650 | -14 063 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 51 322 | -110 991 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 536 264 | 1 276 206 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -689 056 | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -689 056 | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -1 293 595 | -453 336 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 293 595 | -453 336 |
| Årets kassaflöde | -1 446 387 | 822 870 |
| Likvida medel vid årets början | 3 901 680 | 3 078 810 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 455 293 | 3 901 680 |

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|--|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 50 |
| -Markanläggningar | 25 |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 5 |
| -Installation Laddstolpar | 20 |

Nyckeltalsdefinition

Soliditet (%); Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Balansomslutning; Totala tillgångar

Årsavgift per kvm; Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Lån per kvm; Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Elkostnad per kvm; Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Sparande per kvm; Summan av årets resultat +avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll

+ väsentliga kostnader som inte är normal -väsentliga intäkter som inte är normala och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta i föreningen så får du fram sparandet per kvadratmeter boyta.

Räntekänslighet %; Summan av att låneskulden divideras med årsavgiftern

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

| | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 609 077 | 3 340 804 |
| Summa | 3 609 077 | 3 340 804 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Reparation & Underhåll | 598 623 | 113 220 |
| El | 120 271 | 153 508 |
| Vatten | 244 288 | 250 501 |
| Sophantering | 156 752 | 156 745 |
| Snöröjning | 68 008 | 48 508 |
| Övriga driftskostnader | 6 027 | 3 179 |
| Försäkringspremie | 183 090 | 230 739 |
| Fastighetsavgift | 579 222 | 538 188 |
| Summa | 1 956 281 | 1 494 588 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Revisionsarvoden | 15 000 | 0 |
| Förvaltningsarvode | 99 568 | 95 244 |
| Övr. förvaltningskostnader | 858 | 2 018 |
| Bankkostnader | 4 013 | 3 829 |
| Föreningsavg. Ej avdragsgilla | 6 780 | 6 680 |
| Övriga externa kostnader | 26 970 | 0 |
| Summa | 153 189 | 107 771 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Summa | | |
| Styrelsearvoden | 368 598 | 0 |
| Sociala kostnader | 105 334 | 0 |
| Summa | 473 932 | 0 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 21 657 671 | 21 657 671 |
| | 21 657 671 | 21 657 671 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -11 212 199 | -10 760 063 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -452 136 | -452 136 |
| | -11 664 335 | -11 212 199 |
| Redovisat värde vid årets slut | 9 993 336 | 10 445 472 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 1 530 909 | 1 530 909 |
| -Nyanskaffningar | 689 056 | |
| | <u>2 219 965</u> | <u>1 530 909</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 362 609 | -1 227 969 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -140 382 | -134 640 |
| | <u>-1 502 991</u> | <u>-1 362 609</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 716 974 | 168 300 |

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

| | <i>löptid</i> | <i>ränta</i> | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank Hypotek 852212463 | 2024-03-28 | 5,514% | 10 149 172 | 10 171 672 |
| Sparbanken i Enköping 6953421929 | 2029-01-30 | 2,02% | 0 | 1 216 651 |
| Sparbanken i Enköping 9256193740 | 2067-01-30 | 1,41% | 1 312 500 | 1 322 500 |
| Sparbanken i Enköping 6959992824 | 2050-11-30 | 1,79% | 3 677 781 | 3 722 225 |
| | | | <u>15 139 453</u> | <u>16 433 048</u> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | 0 | 453 336 |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) | | | 10 149 172 | 10 081 672 |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 0 | 1 813 344 |
| Förfallotidpunkt, senare än 1 år från balansdagen | | | 4 990 281 | 4 084 696 |
| | | | <u>15 139 453</u> | <u>16 433 048</u> |

Sparbanken i Enköping 6953421929 Löst hela 2023-04-25

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 18 249 600 | 18 249 600 |
| Summa ställda säkerheter | 18 249 600 | 18 249 600 |

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna utgiftsräntor | 4 664 | 19 427 |
| Förutbetalda avgifter/Tillgodo | 233 874 | 246 159 |
| Upplupna kostnader | 13 897 | 29 732 |
| | <u>252 435</u> | <u>295 318</u> |

Underskrifter

Kungsängen, datum enligt digital signering

Carl-Åke Palm
Styrelseordförande

Ranaa El Edelbi

Henrik Isaksson

Christian Göingberg

Simon Norbert

Cyrill Besendörfer

David Herneas Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Clas Pettersson, Torpa Revision & Redovisning
Av föreningen utsedd revisor