



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Piplärkan nr 14

702002-8077

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Piplärkan nr 14, (org.nr 702002-8077) får härmed avge årsredovisning för år 2023.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 1970 och därefter förvärvades den 29 december 1971 fastigheten Stockholm Piplärkan 14 som är uppförd 1912. Föreningen äger marken som fastighetens står på. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1971 samt nuvarande stadgar är registrerade på Bolagsverket 2018-05-23.

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

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna vilket ger förmåner såväl för förening som för enskilda medlemmar. En hemsida för föreningen finns med adress piplarkan14.bostadsratterna.se.

Styrelse

Styrelsen sammansättning under förvaltningsåret har varit:

Christian Mörse, ordförande
Pär Andin Josefsson
Stefan Permander
Saskia Kullenberg
Jon Lundberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda möten, men också en mängd underhandsdiskussioner rörande bland annat husets underhåll och eventuella förbättringsåtgärder. Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2023.

Revisor och förvaltning

Civ.ek. Kent Larsson; ordinarie extern revisor

Civ.ek. Pär Andin Josefsson har skött den ekonomiska förvaltningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Piplärkan 14
Adress:	Östermalmsgatan 21 i Stockholms kommun
Byggår:	1912
Förvärvat av brf:	1971
Taxeringsvärde:	56.088 tkr varav byggnadsvärde 15.088 tkr
Lägenhetsfördelning:	12 lägenheter i en huskropp
Total borrhetsyta/ total yta:	996 kvm / 1.103 kvm
Total lokal/garageyta:	57/50 kvm

Föreningen har 12 lägenheter med totalt 16 fysiska medlemmar. Vår lokal i källaren uthyres till Föreningen Polska skolans vänner.

Tre lägenheter har fungerande öppen spis. Sex lägenheter har balkong eller terrass. För gemensamt nyttjande finns tvättstuga och ett cykelgarage. Fastigheten är ansluten till Tele2:s kabelnät. Basutbud för tv ingår i årsavgiften. Tilläggsutbud TV samt internet är valfritt för medlemmarna mot direkt kostnad från Tele2. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Medlemmar skall själva teckna bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring.

Teknisk status

Föreningen styrelse följer löpande behovet av underhåll och har under tidigare år genomfört väsentliga underhåll som stambyten, installation av bergvärmeanläggning samt under 2021 en omfattande fasadrenovering. Styrelsen följer en underhållsplan som sträcker sig 50 år fram i tiden och som uppdaterades i januari 2024. En fönsterrenovering är planerad att genomföras under 2024.

Senare års större genomförda investeringar och reparationer:

- 2006 Utbyte av fjärrvärmeanläggning
- 2012 Stambyte av såväl vatten, avlopp samt el. Samtliga badrum nyrenoverades, 2.696 tkr
- 2013 Dränerings- och upprustningsarbete på bakgård och skapande av uteplats, 180 tkr.
- 2013 Plåtarbeten på balkonger och tak, 110 tkr.
- 2014 Målning av yttertak, 100 tkr.
- 2014 Reparation och uppgradering av lokal i källaren, 213 tkr
- 2015 Investering i bergvärmeanläggning, 773 tkr
- 2016 Byte av källarfönster i lokal, 51 tkr
- 2016 Målning av trappuppgång, 84 tkr
- 2017 Målning fönster mot gatorna, 59 tkr
- 2017 Ombyggnad ventilations/skorstensmynningar 64 tkr
- 2020 Portöppningssystem, 150 tkr
- 2021 Fasadrenovering, 2.088 tkr
- 2022 Renovering källaringång/lokal, 50 tkr

Föreningens ekonomi

Föreningen har haft oförändrade avgifter sedan 2014. Kassaflödet efter räntor och löpande driftskostnader är positivt. Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning i närtid, men följer noga hur särskilt elpriser och räntor utvecklas och tar löpande ställning till vilka finansiella åtgärder, t.ex avgiftshöjningar, som måste vidtagas för att föreningens ekonomi ska tryggas på kort sikt samt på lång sikt skapa utrymme för framtida erforderligt underhåll. En avgiftshöjning senare under 2024 kan inte uteslutas, beroende på hur omvärlden utvecklas. Detta kan också föräledas av ovanstående nämnda fönsterrenovering vilket kommer kräva ny bankfinansiering och därmed tillkommande räntekostnader. Skuldsättning kommer även efter detta att vara relativt låg i föreningen.

Totalt har under året lån planenligt amorterats med 125 tkr. Checkräkningskredit som under året ej utnyttjats har en limit om 100 tkr. Totalt finns uttagna pantbrev till 4.000 tkr. Dessa står som säkerhet för lån och checkräkningskredit.

Fastighetens totala bokförda värde är 5.583 tkr, vilket kan jämföras med taxeringsvärdet på drygt 56 Mkr. Då taxeringsvärdet är avsett att motsvara 75% av marknadsvärden, tyder det på att fastighetens marknadsvärde vida överstiger bokfört värde.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1.589 kr per bostadslägenhet under 2023, totalt dock högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har inga större händelser skett avseende skötsel och drift av fastigheten. Föreningen antog vid årets stämma nya stadgar anpassade efter den nya bostadsrättslagen som gäller från och med 2023. Då samtliga röstberättigade i föreningen inte deltog vid förra stämmans beslut krävs ett ytterligare positivt beslut vid en närmast följande stämma för att de nya stadgarna ska gälla. De nya stadgarna kommer därför att läggas fram för beslut också på den nu kommande ordinarie stämman. Till dess gäller de tidigare stadgarna beslutade om år 2018. Dessa finns publicerade på föreningens hemsida piplarkan14.bostadsraterna.se

Flerårsöversikt

Kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	702 423	653 203	668 242	665 396	661 683
Rörelseresultat	120 826	73 703	149 212	230 755	254 828
Rörelseresultat % av omsättning	17%	11%	22%	35%	39%
Soliditet	41%	40%	39%	52%	46%
Nyckeltal (kr resp %)	Definition				
Årsavgift	Årsavgifter / borättsyta	526	526	526	526
Årsavgift andel intäkter %	Årsavgifter / totala intäkter	75%	80%	78%	79%
Energikostnad	El, värme, vatten / borättsyta	193	203	188	150
Renhållning	Renhållning / borättsyta	29	32	26	23
Kapitalkostnader	Räntekostnader / borättsyta	66	52	35	26
Räntekänslighet	Skuldsättning / årsavgifter	6	6	6	4
Skuldsättning total yta	Totala lån / total yta	2 914	3 027	3 052	1 753
Skuldsättning borättyta	Totala lån / borättsyta	3 227	3 352	3 380	1 942
Sparande *	Just. resultat / borättsyta	286	267	292	371

Sparande = årets resultat + avskrivningar + utrangeringar + extraordinära intäkter/kostnader samt kostnadsförd planerat underhåll genom borättsyta

Föregående år redovisades flertalet nyckeltal i förhållande till totalyta jämfört med borättsyta i årets årsredovisning. Nyckeltalen för tidigare år har justerats för detta.

Eget kapital

	Grundfond	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Totalt kapital
Vid årets början	637.029	20.046	1.194.102	509.111	2.360.288
Reservering till fond yttre underhåll enligt beslut på ordinarie stämma			112.176	-112.176	-
lanspråktagande av fond yttre underhåll enl beslut stämma			-28.459	28.459	-
Årets resultat				55.503	55.503
Vid årets slut	637.029	20.046	1.277.819	480.897	2.415.791

Förslag till disposition av föreningens vinst

Årets resultat.	55.503
Balanserad vinst	425.394

	480.897

Styrelsen föreslår att vinsten behandlas så att:

-till reservering för fond för yttre underhåll avsätts i enlighet med stadgarna	-112.176
-till lanspråktagande av fond för yttre underhåll enligt årets underhållskostnad	14.854

-i ny räkning överföres	383.575

Föreningens resultat och ställning framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	702.423	653.203
Rörelsens kostnader:			
Drifts- och övriga fastighetskostnader	3	-331.300	-330.769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-250.297	-248.731
Rörelseresultat		120.826	73.703
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande intäkter		199	23
Räntekostnader och liknande kostnader		-65.522	-51.760
Resultat före skatt		55.503	21.966
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		55.503	21.966

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4.922.988	5.110.096
Markanläggningar	5	88.509	97.503
Byggnadsinventarier	6	571.661	625.857
		<u>5.583.158</u>	<u>5.833.456</u>
Summa anläggningstillgångar		5.583.158	5.833.456
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2.379	8.957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34.103	22.996
		<u>36.482</u>	<u>31.953</u>
Kassa och bank		212.169	50.950
Summa omsättningstillgångar		248.651	82.903
S5UMMA TILLGÅNGAR		5.831.809	5.916.359

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		637.029	637.029
Reservfond (i enlighet med äldre regler)		20.046	20.046
Föreningens fond för yttre underhåll		1.277.819	1.194.102
		-----	-----
<i>Fritt eget kapital</i>		1.934.894	1.851.177
Balanserad resultat		425.394	487.145
Årets resultat		55.503	21.966
		-----	-----
		480.897	509.111
		-----	-----
Summa eget kapital		2.415.791	2.360.288
Långfristiga skulder			
	7		
Banklån		3.214.000	3.339.000
Checkkredit		-	-
		-----	-----
Summa långfristiga skulder		3.214.000	3.339.000
Kortfristiga skulder			
Avgifts- och hyresförskott		36.000	36.000
Leverantörsskulder		62.376	22.504
Skatteskulder		3.099	9.036
Upplupna skulder		100.543	149.531
		-----	-----
Summa kortfristiga skulder		202.018	217.071
		-----	-----
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5.831.809	5.916.359

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		120.826	73.703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Avskrivningar		250.297	248.731
		371.123	322.434
Erhållen ränta		199	23
Erlagd ränta		-65.522	-51.760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		305.800	270.697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
-Förändring av rörelsefordringar		-4.529	4.680
-Förändring av rörelseskulder		-15.052	-146.841
Kassaflöde från den löpande verksamheten		286.219	128.535
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-49.997
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-49.997
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	1.575.000
Amortering av lån		-125.000	-60.000
Amortering checkkredit		-	-1.542.588
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-125.000	-27.588
Årets kassaflöde		161.219	50.950
Likvida medel vid årets början		50.950	0
Likvida medel vid årets slut		212.169	50 950

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kronor

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (benämnt K3) samt från i år också Bokföringsnämndens BFNAR 2023:1 (Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning). Principerna i övrigt är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av fond för yttre underhåll

Fonden redovisas som egen post under bundet eget kapital. Avsättning och ianspråktagande av fonden sker genom omföring mellan bundet och fritt eget kapital. Till fonden skall enligt stadgarna årligen avsättas 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde eller på basis av föreningens underhållsplan. Då föreningen upprättar årsredovisningen enligt K3 betraktas större underhållsåtgärder som investeringar, aktiveras som tillgångar och blir föremål för avskrivningar. Det medför mindre behov av avsättning till underhållsfond. Avsättning till och ianspråktagande av underhållsfonden föreslås av styrelsen och beslutas av ordinarie föreningsstämma.

Anläggningstillgångar

Avskrivningsplan för stomme och grund har från och med 2014 förändrats till avskrivning under 100 år (tidigare 50 år). Oavskrivet restvärde vid omläggningen avskrivs därefter linjärt under resterande 84 år fram till år 2098. Ursprunglig avskrivningsstart var 1998. Avskrivningsplan för bergvärmeanläggning har från och med 2017 ändrats från 10 till 20 års avskrivning.

Använda avskrivningstider:

Stomme och grund	100 år
Stammar	50 år
Fasadrenovering	30 år
Renovering trappuppgång, lokalfönster	10 år
Takanläggning	10-25 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinstallationer	10-20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	523.800	523.805
Lokal- och garageintäkter	157.716	124.100
Övriga intäkter	20.907	5.298
Summa	702.423	653.203

Not 3 Drifts- och övriga fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elektricitet	89.148	111.565
Fjärrvärme	71.974	68.278
Vatten och avlopp	30.640	22.660
Renhållning och städning	29.257	31.453
Reparation och underhåll	14.854	28.459
Kabel TV	21.046	16.025
Fastighetsskatt	27.948	27.108
Försäkringspremie fastighet	7.049	5.705
Övriga fastighets- och förvaltningskostnader	31.925	12.345
Revisionsarvode	5.000	5.000
Bankkostnader	2.459	2.171
Summa	331.300	330.769

Not 4 Byggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	7.204.042	7.159.703
-nyanskaffningar	-	44.339
	-----	-----
	7.204.042	7.204.042
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-vid årets början	-2.093.946	-1.907.946
-årets avskrivning enligt plan	-187.108	-186.000
	-----	-----
	-2.281.054	-2.093.946
Redovisat värde vid årets slut	4.922.988	5.110.096

Not 5 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	180 000	180 000
	-----	-----
	180 000	180 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-vid årets början	-82.497	-73.503
-årets avskrivning enligt plan	-8.994	-8.994
	-----	-----
	-91.491	-82.497
Redovisat värde vid årets slut	88.509	97.503

Not 6 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	1.173.992	1.168.334
-nyinvesteringar	-	5.658
	-----	-----
	1.173.992	1.173.992
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-vid årets början	-548.135	-494.399
-årets avskrivning enligt plan	-54.196	-53.736
	-----	-----
	-602.331	-548.135
Redovisat värde vid årets slut	571.661	625.857
Taxeringsvärde byggnad	15.088.000	15.088.000
Taxeringsvärde mark	41.000.000	41.000.000
	-----	-----
	56.088.000	56.088.000

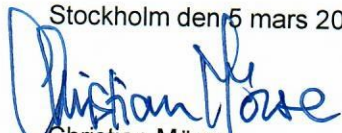
Not 7 Lån hos kreditföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek bundet till 24-03-30 ränta 1,01%	850.000	850.000
Stadshypotek bundet till 24-01-02 ränta 4,99%	225.000	300.000
Stadshypotek bundet till 25-03-30 ränta 4,19%	452.000	477.000
Stadshypotek bundet till 24-03-15 ränta 5,09%	137.000	137.000
Stadshypotek bundet till 25-03-01 ränta 1,39%	775.000	787.500
Stadshypotek bundet till 27-03-01 ränta 1,69%	775.000	787.500
	-----	-----
	3.214.000	3.339.000
Checkräkningskredit Handelsbanken limit -varav utnyttjad	100.000 -	100.000 -

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och säkerhet för egna skulder Fastighetsinteckningar	4.000.000	4.000.000
	-----	-----
Summa	4.000.000	4.000.000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm den 5 mars 2024


Christian Mörse
Ordförande


Saskia Kullenberg


Jon Lundberg


Pär Andin Josefsson


Stefan Permander

Min revisionsberättelse har avgivits den 11 mars 2024


Kent Larsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Piplärkan nr 14, org.nr 702002-8077

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Piplärkan nr 14 för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Piplärkan nr 14 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för mina uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Stockholm 11 mars 2024



Kent Larsson