



## **Årsredovisning**

**Bostadsrättsföreningen Piplärkan nr 14**

**702002-8077**

**Räkenskapsåret**

**2022-01-01 – 2022-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Piplärkan nr 14, (org.nr 702002-8077) får härmed avge årsredovisning för år 2022.

### 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 Piplärkan 14 som är uppförd 1912. 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](http://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 5 protokollförda möten, men också en mängd underhandsdiskussioner rörande bland annat husets underhåll och eventuella förbättringsåtgärder. Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2022.

### Revisor och förvaltning

Civ.ek. Kent Larsson; ordinarie extern revisor

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

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	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 boyta:	996 kvm
Total lokal/garageyta:	57/50 kvm

Föreningen har 12 lägenheter med totalt 16 fysiska medlemmar. Lokalen i källaren har t.o.m. augusti hyrts ut till Ericsson & Holmstedt VVS AB. Från november 2022 uthyrs lokalen 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 2023. En fönsterrenovering som beräknas ske inom två-tre år är den största posten de närmaste 10 åren.

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/skorstensmyningar 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 väl 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 2023 kan inte uteslutas, beroende på hur omvärlden utvecklas.

Totalt har under året lån planerligt amorterats med 135 tkr. Under början av 2022 upptogs två nya lån om totalt 1.650 tkr. Lånen användes till att amortera den checkräkningskredit vi innehaft under fasadrenoveringen 2021. Checkräkningskredit har därefter återgått till limit om 100 tkr. I samband med låneomläggningen utökades uttagna pantbrev till 4.000 tkr. Dessa står som säkerhet för lån och checkräkningskredit.

Fastighetens totala bokförda värde är 5.833 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 1.519 kr per bostadslägenhet under 2022, totalt dock högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2022 har tidigare lokalhyresgäst lämnat och vi har en ny i form av Föreningen Polska skolans vänner. I samband med bytet har vi renoverat entré/trapp till lokalen till en total kostnad om 50 tkr. Dessa har aktiverats med en avskrivningstid om 10 år.

## Flerårsöversikt

Kr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	653 203	668 242	665 396	661 683	660 935
Rörelseresultat	73 703	149 212	230 755	254 828	188 618
Rörelseresultat % av omsättning	11%	22%	35%	39%	29%
Soliditet	40%	39%	52%	46%	40%

### Nyckeltal kr / kvm total yta

Brf-avgift	475	475	475	475	476
Elkostnad (huvuddel värmeprod)	101	90	52	53	56
Värmekostnad	62	63	56	61	56
Vattenkostnad	21	17	27	18	17
Renhållning	29	23	21	18	17
Kapitalkostnader	47	32	24	28	33
Belåning (inkl. checkkredit)	3 027	3 052	1 753	2 062	2 279

## Eget kapital

	Grundfond	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Totalt kapital
Vid årets början	637.029	20.046	1.107.576	573.671	2.338.322
Reservering till fond yttre underhåll enligt beslut på ordinarie stämma 2022			86.526	-86.526	-
Årets resultat				21.966	21.966
<b>Vid årets slut</b>	<b>637.029</b>	<b>20.046</b>	<b>1.194.102</b>	<b>509.111</b>	<b>2.360.288</b>

## Förslag till disposition av föreningens vinst

Årets resultat.	21.966
Balanserad vinst	487.145
	-----
	509.111

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten behandlas så att:

-till reservering för fond för yttre underhåll avsätts i enlighet med stadgarna	-112.176
-till ianspråktagande av fond för yttre underhåll enligt årets underhållskostnad	28.459
	-----
-i ny räkning överföres	425.394

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	653.203	668.242
<b>Rörelsens kostnader:</b>			
Drifts- och övriga fastighetskostnader	3	-330.769	-342.498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-248.731	-176.532
<b>Rörelseresultat</b>		<b>73.703</b>	<b>149.212</b>
<b>Resultat från finansiella poster:</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		23	-
Räntekostnader och liknande kostnader		-51.760	-34.923
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21.966</b>	<b>114.289</b>
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>21.966</b>	<b>114.289</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	5.110.096	5.251.757
Markanläggningar	5	97.503	106.497
Byggnadsinventarier	6	625.857	673.935
		-----	-----
		5.833.456	6.032.189
		-----	-----
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5.833.456</b>	<b>6.032.189</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	17.520
Övriga fordringar		8.957	2.035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22.996	17.078
		-----	-----
		31.953	36.633
		-----	-----
<b>Kassa och bank</b>		<b>50.950</b>	<b>-</b>
		-----	-----
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>82.903</b>	<b>36.633</b>
		-----	-----
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5.916.359</b>	<b>6.068.822</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<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		1.194.102	1.107.576
		1.851.177	1.764.651
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		487.145	459.382
Årets resultat		21.966	114.289
		509.111	573.671
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2.360.288</b>	<b>2.338.322</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <span style="float: right;">7</span>			
Banklån		3.339.000	1.824.000
Checkkredit		-	1.542.588
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3.339.000</b>	<b>3.366.588</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Avgifts- och hyresförskott		36.000	30.000
Leverantörsskulder		22.504	204.073
Skatteskulder		9.036	1.753
Upplupna skulder		149.531	128.086
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>217.071</b>	<b>363.912</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5.916.359</b>	<b>6.068.822</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Belopp i kronor

#### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (benämnt K3). Principerna 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 till 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Föreningsavgifter	523.805	523.806
Lokal- och garageintäkter	124.100	141.132
Övriga intäkter	5.298	3.304
<b>Summa</b>	<b>653.203</b>	<b>668.242</b>

#### Not 3 Drifts- och övriga fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elektricitet	111.565	99.651
Fjärrvärme	68.278	69.420
Vatten och avlopp	22.660	18.375
Renhållning och städning	31.453	25.800
Reparation och underhåll	28.459	37.578
Kabel TV	16.025	24.104
Fastighetsskatt	27.108	24.172
Försäkringspremie fastighet	5.705	5.289
Övriga fastighets- och förvaltningskostnader	12.345	30.855
Revisionsarvode	5.000	5.000
Bankkostnader	2.171	2.254
<b>Summa</b>	<b>330.769</b>	<b>342.498</b>



## Not 4 Byggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	7.159.703	5.071.193
-nyanskaffningar	44.339	2.088.510
	<hr/>	<hr/>
	7.204.042	7.159.703
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-vid årets början	-1.907.946	-1.794.039
-årets avskrivning enligt plan	-186.000	-113.907
	<hr/>	<hr/>
	-2.093.946	-1.907.946
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5.110.096</b>	<b>5.251.757</b>

## Not 5 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	180 000	180 000
	<hr/>	<hr/>
	180 000	180 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-vid årets början	-73.503	-64.509
-årets avskrivning enligt plan	-8.994	-8.994
	<hr/>	<hr/>
	-82.497	-73.503
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>97.503</b>	<b>106.497</b>

## Not 6 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	1.168.334	1.168.334
-nyinvesteringar	5.658	-
	<hr/>	<hr/>
	1.173.992	1.168.334
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-vid årets början	-494.399	-440.768
-årets avskrivning enligt plan	-53.736	-53.631
	<hr/>	<hr/>
	-548.135	-494.399
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>625.857</b>	<b>673.935</b>
Taxeringsvärde byggnad	15.088.000	12.263.000
Taxeringsvärde mark	41.000.000	31.000.000
	<hr/>	<hr/>
	<b>56.088.000</b>	<b>43.263.000</b>

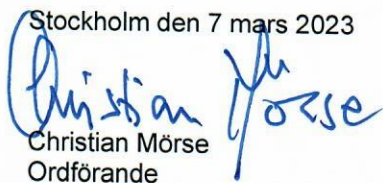
### Not 7 Lån hos kreditföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek bundet till 24-03-30 ränta 1,01%	850.000	910.000
Stadshypotek bundet till 23-03-30 ränta 0,93%	300.000	300.000
Stadshypotek bundet till 23-03-30 ränta 3,75%	477.000	477.000
Stadshypotek bundet till 23-03-15 ränta 3,79%	137.000	137.000
Stadshypotek bundet till 25-03-01 ränta 1,39%	787.500	-
Stadshypotek bundet till 27-03-01 ränta 1,69%	787.500	-
	<hr/>	<hr/>
	3.339.000	1.824.000
Checkräkningskredit Handelsbanken limit	100.000	2.100.000
-varav utnyttjad	-	1.542.588

### Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och säkerhet för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	4.000.000	4.000.000
<b>Summa</b>	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm den 7 mars 2023

  
Christian Mörse  
Ordförande

  
Pär Andin Josefsson

Saskia Kullenberg



  
Stefan Permander

Jon Lundberg



Min revisionsberättelse har avgivits den 10 mars 2023.

  
Kent Larsson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Piplärkan nr 14, Org.nr 702002-8077.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Piplärkan nr 14 för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens BFNR 2012:1 samt ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsen ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 mars 2023.



Kent Larsson