



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Piplärkan nr 14

702002-8077

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Piplärkan nr 14, (org.nr 702002-8077) får härmed avge årsredovisning för år 2024.

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 2024-06-03.

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
Sam Golchin

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

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda möten, men också en mängd underhandsdiskussioner rörande bland annat husets underhåll och eventuella förbättringsåtgärder. Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2024.

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 borätsyta/ 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 fasadrenovering. Under 2024 har genomförts en omfattande fönsterrenovering. Styrelsen följer en underhållsplan som sträcker sig 50 år fram i tiden och som uppdaterades i januari 2025.

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
- 2024 Imkanaltätning, 96 tkr
- 2024 Fönsterrenovering, 751 tkr

Föreningens ekonomi

Efter att avgifterna varit oförändrade sedan 2014 genomfördes en avgiftshöjning om 10% från och med 1 juli 2024. Styrelsen planerar ingen ny avgiftshöjning i närtid, men följer noga hur särskilt energipriser 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.

I samband med fönsterrenovering hösten 2024 togs ett nytt lån upp om 1 mkr. Efter avslutad renovering kunde 300 tkr av detta lån amorteras. Ytterligare har under året 140 tkr amorterats på tidigare lån. 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 6.250 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 1.630 kr per bostadslägenhet under 2024, totalt dock högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har som nämnts ovan genomförts dels en tätning av imkanaler samt en större fönsterrenovering av majoriteten av fastighetens fönster. Föreningen antog vid årets stämma nya stadgar anpassade efter den nya – från 2023 gällande - bostadsrättslagen. Då samtliga röstberättigade i föreningen inte deltog vid förra stämmans beslut krävdes ett ytterligare positivt beslut vid en närmast följande stämma för att de nya stadgarna ska gälla. Detta beslut togs vid årets stämma och de nya stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2024-06-03. Dessa finns publicerade på föreningens hemsida piplarkan14.bostadsraterna.se

Flerårsöversikt

Kr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	722 354	702 423	653 203	668 242	665 396
Rörelseresultat	114 387	120 826	73 703	149 212	230 755
Rörelseresultat % av omsättning	16%	17%	11%	22%	35%
Soliditet	38%	41%	40%	39%	52%
Nyckeltal (kr resp %)	Definition				
Årsavgift	Årsavgifter / borättsyta	552	526	526	526
Årsavgift andel intäkter %	Årsavgifter / totala intäkter	76%	75%	80%	78%
Energikostnad	El, värme, vatten / borättsyta	192	193	203	188
Renhållning	Renhållning / borättsyta	34	29	32	26
Kapitalkostnader	Räntekostnader / borättsyta	105	66	52	35
Räntekänslighet	Skuldsättning / årsavgifter	7	6	6	6
Skuldsättning total yta	Totala lån / total yta	3 422	2 914	3 027	3 052
Skuldsättning borätyta	Totala lån / borättsyta	3 789	3 227	3 352	3 380
Sparande *	Just. resultat / borättsyta	255	286	267	292
					371

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

Eget kapital

	Grundfond	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Totalt kapital
Vid årets början	637.029	20.046	1.277.819	480.897	2.415.791
Reservering till fond yttre underhåll enligt beslut på ordinarie stämma			112.176	-112.176	-
Anspråktagande av fond yttre underhåll enligt beslut stämma			-14.854	14.854	-
Årets resultat				10.169	10.169
Vid årets slut	637.029	20.046	1.375.141	393.744	2.425.960

Förslag till disposition av föreningens vinst

Årets resultat.	10.169
Balanserad vinst	383.575

	393.744

Styrelsen föreslår att vinsten behandlas så att:

-till reservering för fond för yttre underhåll avsätts i enlighet med stadgarna	-25.000
-till anspråktagande av fond för yttre underhåll enligt årets underhållskostnad	34.576

-i ny räkning överföres	403.320

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	722.354	702.423
Rörelsens kostnader:			
Drifts- och övriga fastighetskostnader	3	-360.771	-331.300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-247.196	-250.297
Rörelseresultat		114.387	120.826
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande intäkter		285	199
Räntekostnader och liknande kostnader		-104.503	-65.522
Resultat före skatt		10.169	55.503
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		10.169	55.503

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	5.592.554	4.922.988
Markanläggningar	5	79.491	88.509
Byggnadsinventarier	6	577.999	571.661
		-----	-----
		6.250.044	5.583.158
		-----	-----
Summa anläggningstillgångar		6.250.044	5.583.158
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Lokalhyresfordran		12.983	-
Övriga fordringar		2.889	2.379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39.387	34.103
		-----	-----
		55.259	36.482
		-----	-----
Kassa och bank		96.211	212.169
		-----	-----
Summa omsättningstillgångar		151.470	248.651
		-----	-----
S5UMMA TILLGÅNGAR		6.401.514	5.831.809

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		1.375.141	1.277.819
		2.032.216	1.934.894
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		383.575	425.394
Årets resultat		10.169	55.503
		393.744	480.897
Summa eget kapital		2.425.960	2.415.791
Långfristiga skulder	7		
Banklån		3.774.000	3.214.000
Checkkredit		-	-
Summa långfristiga skulder		3.774.000	3.214.000
Kortfristiga skulder			
Avgifts- och hyresförskott		36.000	36.000
Leverantörsskulder		67.613	62.376
Skatteskulder		1.956	3.099
Upplupna skulder		95.985	100.543
Summa kortfristiga skulder		201.554	202.018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6.401.514	5.831.809

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		114.387	120.826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Avskrivningar		247.196	250.297
		361.583	371.123
Erhållen ränta		285	199
Erlagd ränta		-104.503	-65.522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		257.365	305.800
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
-Förändring av rörelsefordringar		-18.777	-4.529
-Förändring av rörelseskulder		-464	-15.052
Kassaflöde från den löpande verksamheten		238.124	286.219
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-914.082	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-914.082	-
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1.000.000	-
Amortering av lån		-440.000	-125.000
Amortering checkkredit		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		560.000	-125.000
Årets kassaflöde		-115.958	161.219
Likvida medel vid årets början		212.169	50.950
Likvida medel vid årets slut		96.211	212.169

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kronor

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (benämnt K3) samt Bokföringsnämndens BFNAR 2023:1 (Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning). 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. Från 2024 avsätts i enlighet med underhållsplanens beräknade mindre underhåll, dvs den del som inte är föremål för aktivering utan som kostnadsförs i resultaträkning. 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	549.996	523.800
Lokal- och garageintäkter	168.564	157.716
Övriga intäkter	3.794	20.907
Summa	722.354	702.423

Not 3 Drifts- och övriga fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elektricitet	83.343	89.148
Fjärrvärme	75.076	71.974
Vatten och avlopp	32.756	30.640
Renhållning och städning	33.489	29.257
Reparation och underhåll	34.576	14.854
Kabel TV	21.945	21.046
Fastighetsskatt	28.440	27.948
Försäkringspremie fastighet	9.065	7.049
Övriga fastighets- och förvaltningskostnader	34.305	31.925
Revisionsarvode	5.000	5.000
Bankkostnader	2.776	2.459
Summa	360.771	331.300

Not 4 Byggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	7.204.042	7.204.042
-nyanskaffningar	847.832	-
	8.051.874	7.204.042
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-vid årets början	-2.281.054	-2.093.946
-årets avskrivning enligt plan	-178.266	-187.108
	-2.459.320	-2.281.054
Redovisat värde vid årets slut	5.592.554	4.922.988

Not 5 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	180 000	180 000
	180 000	180 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-vid årets början	-91.491	-82.497
-årets avskrivning enligt plan	-9.018	-8.994
	-100.509	-91.491
Redovisat värde vid årets slut	79.491	88.509

Not 6 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	1.173.992	1.173.992
-nyinvesteringar	66.250	-
	1.240.242	1.173.992
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-vid årets början	-602.331	-548.135
-årets avskrivning enligt plan	-59.912	-54.196
	-662.243	-602.331
Redovisat värde vid årets slut	577.999	571.661
Taxeringsvärde byggnad	15.088.000	15.088.000
Taxeringsvärde mark	41.000.000	41.000.000
	56.088.000	56.088.000

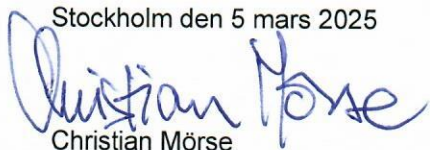
Not 7 Lån hos kreditföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek bundet till 25-04-02 ränta 3,40%	810.000	850.000
Stadshypotek bundet till 25-04-02 ränta 3,74%	125.000	225.000
Stadshypotek bundet till 25-03-30 ränta 4,19%	452.000	452.000
Stadshypotek bundet till 25-03-17 ränta 3,84%	137.000	137.000
Stadshypotek bundet till 25-03-01 ränta 1,39%	775.000	775.500
Stadshypotek bundet till 27-03-01 ränta 1,69%	775.000	775.500
Stadshypotek bundet till 25-03-03 ränta 4,10%	700.000	-
	3.774.000	3.214.000
Checkräkningskredit Handelsbanken limit	100.000	100.000
-varav utnyttjad	-	-

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
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 2025



Christian Mörse
Ordförande



Pär Andin Josefsson



Saskia Kullenberg



Stefan Permander



Sam Golchin

Min revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2025



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 2024.

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 2024 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 2024 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 7 mars 2025



Kent Larsson