



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Piplärkan nr 14

702002-8077

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Piplärkan nr 14, (org.nr 702002-8077) får härmed avge årsredovisning för år 2025.

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 3 protokollförda möten, men också en mängd underhandsdiskussioner rörande bland annat husets underhåll och eventuella förbättringsåtgärder. Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2025.

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 boräxtsyta/ 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 och garaget uthyrs externt.

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.

TAM

Teknisk status

Föreningen styrelse följer löpande behovet av underhåll och har under tidigare år genomfört väsentliga underhåll som stambyten, installation av bergvärmeanläggning samt fasad- och fönsterrenoveringar. Styrelsen följer en underhållsplan som sträcker sig 50 år fram i tiden och som uppdaterades i januari 2026.

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 en lång period av oförändrade avgifter höjdes de med 10% den 1 juli 2024. De har sedan varit oförändrade. Styrelsen noterar att föreningen har ett gott kassaflöde från den löpande verksamheten med 224 tkr, vilket används till amorteringar av lånen. 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.

Efter årets amortering av lånen med 224 tkr uppgår de per balansdatum till 3.550 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 5.957 tkr, vilket kan jämföras med taxeringsvärdet på drygt 53 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 1.724 kr per bostadslägenhet under 2025, totalt dock högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har enbart mindre underhåll skett på föreningens fastighet. Under augusti 2025 genomfördes av entreprenören justering av konstaterade fel från fönsterrenoveringen hösten 2024. Detta i enlighet med slutbesiktningsprotokoll från december 2024.

Husets garage blev från 1 april 2025 uthyrt till extern hyresgäst.

TCH

Flerårsöversikt

Kr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	785 589	722 354	702 423	653 203	668 242
Rörelseresultat	78 899	114 387	120 826	73 703	149 212
Rörelseresultat % av omsättning	10%	16%	17%	11%	22%
Soliditet	39%	38%	41%	40%	39%

Nyckeltal (kr resp %)	Definition				
Årsavgift	Årsavgifter / borättsyta	579	552	526	526
Årsavgift andel intäkter %	Årsavgifter / totala intäkter	73%	76%	75%	80%
Energikostnad	El, värme, vatten / borättsyta	220	192	193	203
Renhållning	Renhållning / borättsyta	33	34	29	32
Kapitalkostnader	Räntekostnader / borättsyta	107	105	66	52
Räntekänslighet	Skuldsättning / årsavgifter	6	7	6	6
Skuldsättning total yta	Totala lån / total yta	3 218	3 422	2 914	3 027
Skuldsättning borättyta	Totala lån / borättsyta	3 564	3 789	3 227	3 352
Sparande *	Just. resultat / borättsyta	275	255	286	267

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	1.375.141	393.744	2.425.960
Reservering till fond yttre underhåll enligt beslut på ordinarie stämma			25.000	-25.000	-
Anspråktagande av fond yttre underhåll enligt beslut stämma			-34.576	34.576	-
Årets resultat				-27.081	-27.081
Vid årets slut	637.029	20.046	1.365.565	376.239	2.398.879

Förslag till disposition av föreningens vinst

Årets resultat.	-27.081
Balanserad vinst	403.320

	376.239

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; årets Reparation och underhållskostnad	51.516

-i ny räkning överföres	402.755

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

TCM

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	785.589	722.354
Rörelsens kostnader:			
Drifts- och övriga fastighetskostnader	3	-414.013	-360.771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-292.677	-247.196
		-----	-----
Rörelseresultat		78.899	114.387
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande intäkter		147	285
Räntekostnader och liknande kostnader		-106.127	-104.503
		-----	-----
Resultat före skatt		-27.081	10.169
Skatt på årets resultat		-	-
		-----	-----
Årets resultat		-27.081	10.169

TCM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	5.369.686	5.592.554
Markanläggningar	5	70.497	79.491
Byggnadsinventarier	6	517.184	577.999
		-----	-----
		5.957.367	6.250.044
Summa anläggningstillgångar		5.957.367	6.250.044
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Medlems- och lokalhyresfordran		19.637	12.983
Övriga fordringar		40.529	2.889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44.753	39.387
		-----	-----
		104.919	55.259
Kassa och bank		96.502	96.211
Summa omsättningstillgångar		201.421	151.470
SUMMA TILLGÅNGAR		6.158.788	6.401.514

TCM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		1.365.565	1.375.141
		-----	-----
		2.022.640	2.032.216
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		403.320	383.575
Årets resultat		-27.081	10.169
		-----	-----
		376.239	393.744
Summa eget kapital			
		-----	-----
		2.398.879	2.425.960
Långfristiga skulder			
	7		
Banklån		3.550.000	3.774.000
Checkkredit		-	-
		-----	-----
Summa långfristiga skulder		3.550.000	3.774.000
Kortfristiga skulder			
Avgifts- och hyresförskott		52.500	36.000
Leverantörsskulder		63.964	67.613
Skatteskulder		1.097	1.956
Upplupna skulder		92.348	95.985
		-----	-----
Summa kortfristiga skulder		209.909	201.554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		-----	-----
		6.158.788	6.401.514

TCM

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		78.899	114.387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Avskrivningar		292.677	247.196
		371.576	361.583
Erhållen ränta		147	285
Erlagd ränta		-106.127	-104.503
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		265.596	257.365
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
-Förändring av rörelsefordringar		-49.660	-18.777
-Förändring av rörelseskulder		8.355	-464
Kassaflöde från den löpande verksamheten		224.291	238.124
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-914.082
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-914.082
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	1.000.000
Amortering av lån		-224.000	-440.000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-224.000	560.000
Årets kassaflöde		291	-115.958
Likvida medel vid årets början		96.211	212.169
Likvida medel vid årets slut		96.502	96.211

TCN

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 underhållsplanen beräknade mindre underhåll, dvs den del som inte är föremål för aktivering utan som kostnadsförs i resultaträkning. Ianspråktagande av underhållsfonden sker i storlek med utfallet av de mindre Reparation och underhållskostnader som resultatförts under året. 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

TCM

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	576.192	549.996
Lokal- och garageintäkter	209.397	168.564
Övriga intäkter	-	3.794
Summa	785.589	722.354

Not 3 Drifts- och övriga fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Elektricitet	78.470	83.343
Fjärrvärme	97.613	75.076
Vatten och avlopp	42.644	32.756
Renhållning och städning	32.716	33.489
Reparation och underhåll	51.516	34.576
Kabel TV	22.536	21.945
Fastighetsskatt	29.268	28.440
Försäkringspremie fastighet	11.018	9.065
Övriga fastighets- och förvaltningskostnader	14.461	34.305
Revisionsarvode	7.000	5.000
Redovisningstjänster	22.500	-
Bankkostnader	4.271	2.776
Summa	414.013	360.771

Not 4 Byggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	8.051.874	7.204.042
-nyanskaffningar	-	847.832
	8.051.874	8.051.874
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-vid årets början	-2.459.320	-2.281.054
-årets avskrivning enligt plan	-222.868	-178.266
	-2.682.188	-2.459.320
Redovisat värde vid årets slut	5.369.686	5.592.554

Not 5 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	180 000	180 000
	180 000	180 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-vid årets början	-100.509	-91.491
-årets avskrivning enligt plan	-8.994	-9.018
	-109.503	-100.509
Redovisat värde vid årets slut	70.497	79.491

TOM

Not 6 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	1.240.242	1.173.992
-nyinvesteringar	-	66.250
	1.240.242	1.240.242
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-vid årets början	-662.243	-602.331
-årets avskrivning enligt plan	-60.815	-59.912
	-723.058	-662.243
Redovisat värde vid årets slut	517.184	577.999
Taxeringsvärde byggnad	17.458.000	15.088.000
Taxeringsvärde mark	36.000.000	41.000.000
	53.458.000	56.088.000

Not 7 Lån hos kreditföretag

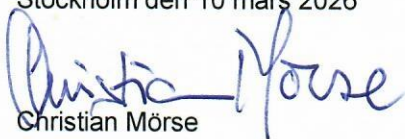
	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek bundet till 26-04-02 ränta 2,65%	810.000	810.000
Stadshypotek amorterad	-	125.000
Stadshypotek bundet till 29-03-30 ränta 3,47%	452.000	452.000
Stadshypotek bundet till 26-03-17 ränta 2,65%	38.000	137.000
Stadshypotek bundet till 27-03-01 ränta 1,69%	775.000	775.000
Stadshypotek bundet till 27-03-01 ränta 2,85%	775.000	775.000
Stadshypotek bundet till 26-03-03 ränta 2,65%	700.000	700.000
	3.550.000	3.774.000
Checkräkningskredit Handelsbanken limit	100.000	100.000
-varav utnyttjad	-	-

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och säkerhet för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	4.000.000	4.000.000
Summa	4.000.000	4.000.000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

TAY

Stockholm den 10 mars 2026



Christian Mörse
Ordförande



Saskia Kullenberg



Sam Golchin



Pär Andin Josefsson



Stefan Permander

Min revisionsberättelse har avgivits den 11 mars 2026



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 2025.

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 2025 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 2025 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 2026



Kent Larsson