



## **Årsredovisning**

**Bostadsrättsföreningen Piplärkan 14**

**702002-8077**

**Räkenskapsåret**

**2018-01-01 – 2018-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Piplärkan 14, (org.nr 702002-8077) får härmed avge årsberättelse för år 2018.

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Verksamheten

Föreningen bildades 1970 varefter förvärvades fastigheten Piplärkan nr 14 som är uppförd 1912. Brf Piplärkan nr 14 klassificeras som ett privatbostadsföretag, dvs en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningens nuvarande stadgar är registrerade på Bolagsverket 2018-05-23. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Pär Andin Josefsson. Revisor har varit civ.ek. Lola Cedergren.

Föreningen har 12 lägenheter med totalt 14 fysiska medlemmar. Under januari 2018 förvärvades lägenhet 1401 av Marcus Lof och under augusti 2018 förvärvades lägenhet 1303 av Emma Carlgren. Lokalen i källaren har sedan augusti 2015 förhyrts till Ericsson & Holmstedt VVS AB. Garaget hyrs av en medlem.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna vilket ger förmåner såväl för förening som för enskilda medlemmar. En hemsida för föreningen finns med adress [piplarkan14.bostadsrattarna.se](http://piplarkan14.bostadsrattarna.se). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Medlemmar skall själva teckna bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring.

### Styrelse

Styrelsen sammansättning under förvaltningsåret har varit:

Christian Mörse, ordförande  
Erik Bertilsson, sekreterare  
Pär Andin Josefsson  
Stefan Permander  
Saskia Kullenberg

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. En extra stämma hölls den 21 mars 2018 med syfte att anta nya moderniserade stadgar. Ordinarie årsstämma hölls den 24 april 2018 då även de nya stadgarna blev slutligt antagna.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Piplärkan nr 14
Adress:	Östermalmsgatan 21 i Stockholms kommun
Byggår:	1912
Ombildat till brf:	1970
Taxeringsvärde:	34.522.000 varav byggnadsvärde 10.122.000
Lägenhetsfördelning:	12 lägenheter i en huskropp
Total boyta:	996 kvm
Total lokal/garageyta:	57/50 kvm

Tre lägenheter har fungerande öppen spis. 5 lägenheter har balkong eller terrass. För gemensamt nyttjande finns tvättstuga och ett cykelgarage. Fastigheten är ansluten till Com Hems kabelnät. Basutbud för tv ingår i årsavgiften. Tilläggsutbud TV samt internet är valfritt för medlemmarna mot direkt kostnad från Com Hem.

Fastighetens totala bokförda värde är 4.297 tkr, vilket bedöms vara betydligt under marknadsvärdet och innebära ett väsentligt dolt övervärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har enbart mindre underhåll utförts. Omputsning har skett av delar av skadad fasad. I samband med det tätades staketinfästningar på taket till garagen. Ytterdörren mot Uggeviksgatan har ommålats.

Föreningen har finansiering i bank om totalt 2.514 tkr. Under 2018 har ca 231 tkr amorterats. Av lånen löper 637 tkr med rörlig (3-månaders) ränta (f.n. 1,20%), 1.877 tkr bundet fram till 21-03-30 till ränta 1.20%. Uttagna pantbrev om 3.348 tkr står som säkerhet för dessa. Därutöver har föreningen en checkräkningskredit om 100 tkr. Denna utnyttjades ej vid bokslutstillfället.

### Senare års större genomförda investeringar och reparationer.

2006 Utbyte av fjärrvärmeanläggning  
2007 Renovering och målning av samtliga fönster  
2009 Fönsterrenovering i trappuppgången  
2012 Stambyte av såväl vatten, avlopp samt el. Samtliga badrum nyrenoverades, 2.696 tkr  
2012 Upprustning av källargång, inkluderat i ovan pris.  
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

### Flerårsöversikt

Kr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	660.935	655.800	656.948	575.795	660.891
Rörelseresultat	188.618	259.294	241.230	89.027	260.797
Rörelseresultat % av omsättning	28,5%	39,5%	36,7%	15,5%	39,5%
Soliditet	40,48%	35,85%	31,25%	31,10%	31,10%

### Nyckeltal kr / kvm boyta

Brf-avgift	529	526	527	526	555
Elkostnad	62	53	55	12	14
Värmekostnad	62	71	62	152	155
Vattenkostnad	19	20	21	16	12
Renhållning	19	24	18	7	6
Belåning (inkl. checkkredit)	2.524	2.756	3.095	3.111	2.636

### Eget kapital

	<i>Grundfond</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt kapital</i>
Vid årets början	637.029	20.046	796.436	189.594	1.643.105
Reservering till fond yttre underhåll enligt beslut på ordinarie stämma 2016			69.044	-69.044	-
Årets resultat				152.556	152.556
<b>Vid årets slut</b>	<b>637.029</b>	<b>20.046</b>	<b>865.480</b>	<b>273.106</b>	<b>1.795.661</b>

### Förslag till disposition av föreningens förlust

Årets resultat.	152.556
Balanserad förlust	120.550
	<u>273.106</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

-till reservering för fond för yttre underhåll avsätts i enlighet med stadgarna	-69.044
-i ny räkning överföres	<u>204.062</u>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	660.935	655.800
<b>Rörelsens kostnader:</b>			
Drifts- och övriga fastighetskostnader	3	-310.744	-281.078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-161.573	-115.428
<b>Rörelseresultat</b>		<b>188.618</b>	<b>259.294</b>
<b>Resultat från finansiella poster:</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		=	=
Räntekostnader och liknande kostnader		-36.062	-66.185
<b>Resultat före skatt</b>		<b>152.556</b>	<b>193.109</b>
Skatt på årets resultat		=	=
<b>Årets resultat</b>		<b>152.556</b>	<b>193.109</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	3.505.280	3.619.187
Markanläggningar	5	133.503	142.497
Byggnadsinventarier	6	657.848	696.520
		<u>4.296.631</u>	<u>4.458.204</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4.296.631</b>	<b>4.458.204</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4.730	3.877
Skattekonto		2.157	2.141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26.993	25.301
		<u>33.880</u>	<u>31.319</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>105.738</b>	<b>93.305</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>139.618</b>	<b>124.624</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4.436.249</b>	<b>4.582.828</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<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		865.480	796.436
		-----	-----
		1.522.555	1.453.511
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		120.550	-3.515
Årets resultat		152.556	193.109
		-----	-----
		273.106	189.594
		-----	-----
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1.795.661</b>	<b>1.643.105</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <span style="float: right;">7</span>			
Banklån		2.514.000	2.745.219
Checkkredit		-	-
		-----	-----
		2.514.000	2.745.219
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Avgifts- och hyresförskott		30.000	30.000
Leverantörsskulder		25.862	48.369
Skatteskulder		1.671	1.583
Övriga skulder		3.000	-
Upplupna skulder		66.055	114.552
		-----	-----
		126.588	194.504
		-----	-----
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4.436.249</b>	<b>4.582.828</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Belopp i kronor

#### Not 1 Redovisningsprinciper

Brf Piplärkan 14s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1.

#### Redovisning av fond för yttre underhåll

Brf Piplärkan 14 tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 " utdelning av redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar"

Fonden redovisas som egen post under eget kapital. Reservering och ev. ianspråktagande av medel sker genom omföring mellan fritt och bundet kapital. Den äldre formen Reservfond har i enlighet med råden från och med 2007 förts under bundet eget kapital.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningsplan för stomme och grund har från och med 2014 förändrats till avskrivning under 100 år (tidigare 50 år). Oavskrivet restvärde avskrivs linjärt under resterande 84 år. Avskrivningsplan för bergvärmearläggning har från och med 2017 ändrats till 20 års avskrivning.

Använda avskrivningstider:

Stomme och grund	100 år
Stammar	50 år
Målning trappuppgång, lokalfönster	10 år
Takanläggning	10 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinstallationer	10-20 år

#### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Föreningsavgifter	526.908	523.800
Lokal och garageintäkter	134.027	132.000
<b>Summa</b>	<b>660.935</b>	<b>655.800</b>

#### Not 3 Drifts- och övriga fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elektricitet	61.925	52.704
Fjärrvärme	61.369	70.836
Vatten och avlopp	18.921	19.657
Renhållning och städning	18.999	23.887
Reparation och underhåll	82.710	48.513
Kabel TV	16.360	12.752
Fastighetsskatt	23.264	23.000
Försäkringspremie fastighet	5.187	4.649
Övriga fastighets- och förvaltningskostnader	15.279	19.079
Revisionsarvode	5.000	4.750
Bankkostnader	1.730	1.251
<b>Summa</b>	<b>310.744</b>	<b>281.078</b>



#### Not 4 Byggnad

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	5.071.193	4.948.388
-nyanskaffningar	-	122.805
	<u>5.071.193</u>	<u>5.071.193</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-vid årets början	-1.452.006	-1.346.223
-årets avskrivning enligt plan	-113.907	-105.783
	<u>-1.565.913</u>	<u>-1.452.006</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3.505.280</b>	<b>3.619.187</b>

#### Not 5 Markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	180 000	180 000
	<u>180 000</u>	<u>180 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-vid årets början	-37.503	-28.509
-årets avskrivning enligt plan	-8.994	-8.994
	<u>-46.497</u>	<u>-37.503</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>133.503</b>	<b>142.497</b>

#### Not 6 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-vid årets början	1.018.297	1.018.297
	<u>1.018.297</u>	<u>1.018.297</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-vid årets början	-321.777	-321.126
-årets avskrivning enligt plan	-38.672	-38.672
-återföring avskrivning 2016 från 10 till 20 års avskrivning	-	38.021
	<u>-360.449</u>	<u>-321.777</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>657.848</b>	<b>696.520</b>
Taxeringsvärde byggnad	10.122.000	10.122.000
Taxeringsvärde mark	24.400.000	24.400.000
	<u>34.522.000</u>	<u>34.522.000</u>

# REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PIPLÄRKAN 14

Org.nr 702002-8077

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Piplärkan 14 för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag har granskat ett urval av underlagen för belopp i räkenskapshandlingarna och bedömt den samlade informationen i årsredovisningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 och 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 styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 april 2019



Lola Cedergren  
civilekonom

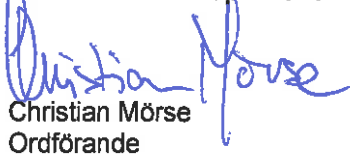
### Not 7 Lån hos kreditföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Lån Stadshypotek bundet till 21-03-30	1.300.000	1.300.000
Lån Stadshypotek bundet till 21-03-30	577.000	607.000
Lån Stadshypotek bundet 3 månader	637.000	838.219
	<hr/> 2.514.000	<hr/> 2.745.219
Checkräkningskredit Handelsbanken limit -varav utnyttjad	100.000	100.000

### Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och säkerhet för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	3.348.400	3.348.400
<b>Summa</b>	<hr/> <b>3.348.400</b>	<hr/> <b>3.348.000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Stockholm den 2 april 2019

  
Christian Mörse  
Ordförande

  
Pär Andin Josefsson

  
Erik Bertilsson  
*Eckman*

  
Stefan Permander

Saskia Kullenberg



Min revisionsberättelse har avgivits den *2 april 2019*

  
Lola Cedergren