

Årsredovisning 2025

Brf Pipersgatan 12

716411-6878



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pipersgatan 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam, via Bostadsrätterna och Söderg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 863 kvm och 2 lokaler om 148 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Bertil Thelander	Ordförande
Karl Petter Olof Wirell	Styrelseledamot
Lara Josephine C Payne Hallström	Styrelseledamot
Marc Christian Matthiesen	Styrelseledamot
Christina Lindahl	Styrelsesuppleant

Valberedning

Björn Lemón

Fredrik Gustavsson

Firmateckning

Styrelsen och två ledamöter i förening

Revisorer

Ronja Persson Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Helrenovering av av entré och trapphus
- 2017** ● Del av soprummet byggdes om till barnvagnsförråd
- 2019** ● Omfattande renovering och upprustning av den större av föreningens hyreslokaler
- 2020** ● Renovering av samtliga fönster och ytterdörrar
- 2021** ● Husets sockel mot gården tätades med ny asfaltmatta och kläddes in i plåt samtidigt som avrinningen från husets stuprör förbättrades till skydd mot fukt i husets källare
Fasadrenovering
Byggande av gästtoalett samt partiellt stambyte i husets pannrum och tvättstuga
- 2022** ● Renoverades hissen, innefattande ny mekanik och helt ny hisskorgsinredning
Byte av samtliga maskiner i föreningens tvättstuga
- 2023** ● Installerades helt ny undercentral för fjärrvärme och i samband därmed gjordes uppfräschning även av pannrum och ett angränsande cykelrum
- 2024** ● Genomfördes partiell kontroll (filmning) av avloppsstammarna. Dessa har nått sin tekniska livslängd men uppvisar inte några brister. Om och när detta underhållsbehov aktualiseras har en lösning genom s.k. re-lining bedömts möjlig av kontaktad entreprenör, med sedvanliga reservationer
- 2025** ● Byte av två av tre takfläktar för mekanisk ventilation av källarplan och uthyrningslokaler

Planerade underhåll

- 2027-2028** ● Byte av stamventiler för värmen
- 2028-2032** ● Re-lining av avloppsstammar
- 2030-2034** ● Omläggning av plåttak

Avtal med leverantörer

Bredband och TV-utbud, 250 Mbit respektive TV & Streaming Bas med 17 kanaler varav 13 play-tjänster	Telia
Fastighetsel	Fortum
Garantiuppföljning (till augusti 2027) efter hissrenovering	Hissen AB
Garantiuppföljning (till oktober 2028) efter byte av undercentral för fjärrvärme	Erlandsson Berghs
Takskottning och projektkonsultation	Solid Fastighetspartner

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stockholm Smaragden S:21, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar gemensam innergård.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger sedan 1989 fastigheten Smaragden 7 i Stockholms kommun med adress Pipersgatan 12, 112 24 Stockholm. På fastigheten uppfördes 1906 en byggnad. Byggnaden har fem våningsplan innehållande 13 bostadslägenheter, två lokaler, tvättstuga, källarförråd och förrådsvind. Samtliga bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt. I de båda lokalerna bedrivs kontorsverksamhet (advokatverksamhet). Den mindre lokalen omfattar 54 kvm. Avtalet för den upphörde efter hyresgästens uppsägning 31 december 2025 och den är för närvarande vakant. Avtalet för den större lokalen, som omfattar 94 kvm gäller till den 31 mars 2028, med tre års förlängning och nio månaders uppsägningstid.

Föreningens byggnad totalrenoverades 1981. Hiss installerades och fjärrvärme drogs in. Efter föreningens förvärv 1989 anslöts den till såväl Tele2:s (ComHems) nätverk som Telias fibernätverk. Sedan 2022 används dock bara Telias nätverk, då föreningen tecknade ett femårigt avtal med Telia om bredband och TV-utbud, 250 Mbit respektive TV & Streaming Bas med 17 kanaler varav 13 play-tjänster. För detta tar föreningen ut en obligatorisk avgift om 300 kr per månad per lägenhet. Föreningen sköter med häri angivna undantag tekniska installationer och drift med hjälp av, från tid till annan, representerade kompetenser i föreningens styrelse. Föreningen lät under 2018 Storholmen Förvaltning inventera och dokumentera samtliga husets tekniska system, baserat på vilket avropsavtal ingåtts för dessas fortsatta drift och underhåll. Avropsavtalet medger även för medlemmarna att för egen del och räkning ropa av mindre underhållsarbeten i respektive lägenhet.

Medlemmarnas årsavgifter ligger på en låg nivå. Föreningen är lågt skuldsatt. Hyresnivån för den större av de två lokalerna har förhandlats under 2024, vilket ger full (positiv) effekt på både resultat och kassaflöde under 2026. Ett normalt år, utan större reparationer, är såväl föreningens kassaflöde som resultat positivt, vilket medger utrymme för amortering av föreningens lån och därmed skapar utrymme för nya lån när ytterligare större underhållsåtgärder aktualiseras. Till dess ny hyresgäst hittats till den mindre av föreningens två lokaler är dock det budgeterade kassaflödet för 2026 svagt negativt. Föreningens ekonomi måste dock betecknas som god. Även så, är de underhållsposter som kan följa enligt underhållsplanen och nämnts ovan inte oväsentliga. Det framtida finansieringsbehovet för dessa beror på flera faktorer, såsom ränteläge, kostnadsnivå på åtgärderna i fråga liksom när de utförs. Till undvikande av allt för stora variationer i behov av lån och avgiftsnivå över tid följer styrelsen sedan den 1 januari 2022 följande ekonomiska policy:

- Föreningens lån, oavsett storlek från tid till annan, amorteras med 15.000 kr per månad, 180.000 kr per år.
- Föreningens avgifter höjs med två (2) procent per år.

Genom denna policy önskar styrelsen skapa långsiktig förutsebarhet, undvika "orättvisor" mellan olika generationer av medlemmar och därmed bevara föreningens stabila ekonomi, vilket även bevarar det höga värde som medlemmarnas lägenheter representerar. På grund av en omläggning av föreningens lån under 2025 begränsades amorteringen till 90.000 kr just detta år. Till följd av de kostnadsökningar för el, fjärrvärme och låneräntor som skedde under främst 2022 och 2023 och fortsatte även under 2024 beslutade föreningens styrelse att höja medlemmarnas avgifter med ytterligare tio procent både för 2023 och för 2024. Sedan 2025 har styrelsen återgått till den policybaserade avgiftshöjningen om två procent.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna har enligt föreningens sedan fem år antagna ekonomiska policy höjts med två procent per såväl den 1 januari 2025 som per den 1 januari 2026. Hyresavtalets för den mindre av föreningens två lokaler sades upp av hyresgästen per den 31 december 2025 och är fortsatt vakant. Styrelsen arbetar aktivt med frågan, bland annat genom annonsering i lämpliga media och är hoppfull om att hitta en ny hyresgäst under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 17 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 043 988	945 444	889 835	843 872
Resultat efter fin. poster	145 697	67 445	-177 817	-566 915
Soliditet (%)	88	89	88	51
Yttre fond	266 892	133 446	133 446	-
Taxeringsvärde	43 538 000	44 482 000	44 482 000	44 482 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	567	557	503	455
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,0	51	48	47
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 432	4 537	4 745	4 374
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 787	3 872	4 050	3 734
Sparande / kvm totalyta, kr	290	103	215	305
Elkostnad / kvm totalyta, kr	54	43	47	62
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	173	171	163	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	74	51	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	270	288	261	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,81	8	9	10

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	4 622 546	-	-	4 622 546
Upplåtelseavgifter	647 697	-	-	647 697
Fond, yttre underhåll	133 446	-	133 446	266 892
Uppskrivningsfond	27 766 984	-	-	27 766 984
Balanserat resultat	-2 304 562	67 445	-133 446	-2 370 563
Årets resultat	67 445	-67 445	145 697	145 697
Eget kapital	31 804 806	0	145 697	31 950 502

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 370 563
Årets resultat	145 697
Totalt	-2 224 867

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	130 614
Att från yttre fond i anspråk ta	-110 375
Balanseras i ny räkning	-2 245 106
	-2 224 867

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 043 988	945 444
Övriga rörelseintäkter	3	19 997	0
Summa rörelseintäkter		1 063 985	945 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-670 900	-576 732
Övriga externa kostnader	9	-88 376	-80 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-36 396	-36 393
Summa rörelsekostnader		-795 672	-693 594
RÖRELSERESULTAT		268 313	251 850
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		219	47
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-122 835	-184 452
Summa finansiella poster		-122 616	-184 405
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		145 697	67 445
ÅRETS RESULTAT		145 697	67 445

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	35 697 657	35 734 053
Summa materiella anläggningstillgångar		35 697 657	35 734 053
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 697 657	35 734 053
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 479	0
Övriga fordringar	12	77	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	39 048	23 328
Summa kortfristiga fordringar		40 604	23 404
Kassa och bank			
Kassa och bank		417 519	194 294
Summa kassa och bank		417 519	194 294
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		458 123	217 698
SUMMA TILLGÅNGAR		36 155 780	35 951 751

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 141 493	6 141 493
Uppskrivningsfond		27 766 984	27 766 984
Fond för yttre underhåll		266 892	133 446
Summa bundet eget kapital		34 175 369	34 041 923
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 370 563	-2 304 562
Årets resultat		145 697	67 445
Summa fritt eget kapital		-2 224 867	-2 237 117
SUMMA EGET KAPITAL		31 950 502	31 804 806
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 595 000	0
Övriga långfristiga skulder		35 700	35 700
Summa långfristiga skulder		2 630 700	35 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 230 000	3 915 000
Leverantörsskulder		44 363	0
Skatteskulder		135 802	68 010
Övriga kortfristiga skulder		2 352	686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	162 061	127 549
Summa kortfristiga skulder		1 574 578	4 111 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 155 780	35 951 751

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	268 313	251 850
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	36 396	36 393
	304 709	288 243
Erhållen ränta	219	47
Erlagd ränta	-119 186	-184 452
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	185 742	103 838
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 200	32
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	144 684	3 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	313 226	107 646
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-90 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 000	-180 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	223 226	-72 354
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	194 294	266 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	417 519	194 294

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pipersgatan 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	442 779	480 864
Hysesintäkter, lokaler	551 841	464 580
Kabel-TV/Bredband	46 800	0
Övriga intäkter	2 568	0
Summa	1 043 988	945 444

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	18 197	0
Övriga rörelseintäkter	1 800	0
Summa	19 997	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	29 929	49 827
Besiktning och service	33 420	2 263
Trädgårdsarbete	1 860	0
Snöskottning	3 112	0
Summa	68 321	52 090

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	86 529
Tvättstuga	12 963	0
VA	10 625	0
Summa	23 588	86 529

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	110 375	0
Summa	110 375	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	54 281	43 645
Uppvärmning	175 229	173 115
Vatten	43 211	74 651
Sophämtning	47 029	0
Summa	319 750	291 411

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 724	41 524
Bredband/Kabeltv	37 350	37 168
Fastighetsskatt	67 792	68 010
Summa	148 866	146 702

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	178	3 351
Övriga förvaltningskostnader	21 364	18 031
Revisionsarvoden	30 625	28 062
Ekonomisk förvaltning	36 209	31 025
Summa	88 376	80 470

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	122 835	184 152
Övriga räntekostnader	0	300
Summa	122 835	184 452

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 558 747	36 558 747
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 558 747	36 558 747
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-824 694	-788 301
Årets avskrivning	-36 396	-36 393
Utgående ackumulerad avskrivning	-861 090	-824 694
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 697 657	35 734 053
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 280 000</i>	<i>29 280 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 608 000	15 202 000
Taxeringsvärde mark	25 930 000	29 280 000
Summa	43 538 000	44 482 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	77	76
Summa	77	76

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 301	9 356
Försäkringspremier	14 872	13 972
Förvaltning	7 875	0
Summa	39 048	23 328

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2029-03-01	3,21 %	2 595 000	2 595 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,75 %	820 000	820 000
Stadshypotek	2026-01-16	2,75 %	410 000	500 000
Summa			3 825 000	3 915 000
Varav kortfristig del			1 230 000	3 915 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 415 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 033	40 000
Städning	0	3 988
El	5 113	4 205
Uppvärmning	24 349	22 549
Utgiftsräntor	8 587	4 938
Vatten	7 131	11 239
Förutbetalda avgifter/hyror	84 848	40 630
Beräknat revisionsarvode	25 000	0
Summa	162 061	127 549

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 150 500	5 150 500

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna har höjts med 2% enligt plan.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ulf Bertil Thelander
Ordförande

Karl Petter Olof Wirell
Styrelseledamot

Lara Josephine C Payne Hallström
Styrelseledamot

Marc Christian Matthiesen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Parameter Revision AB
Ronja Persson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.02.2026 09:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.02.2026 11:50

DOCUMENT ID:

BkEZsvNdWg

ENVELOPE ID:

BylQ-svE_Wx-BkEZsvNdWg

DOCUMENT NAME:

Brf Pipersgatan 12, 716411-6878 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

6e84ac6176b3c34faa4cb9a188743e6bdd31bdf61b42515dd81287b98864d9e8c4f7a8086434c2445b6d1f20f77ebd7a20c4b3eeb816220f0f174442199400fb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulf Bertil Thelander ulfb.thelander@gmail.com	 Signed Authenticated	19.02.2026 12:23 19.02.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.159.232
2. Karl Petter Olof Wirell petter@lagfaren.se	 Signed Authenticated	19.02.2026 13:54 19.02.2026 13:51	eID Low	Swedish BankID IP: 148.69.193.96
3. Lara Josephine C Payne Hallström payne.lara@gmail.com	 Signed Authenticated	19.02.2026 22:47 19.02.2026 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.1.30
4. Marc Christian Matthiesen marcmatthiesen74@gmail.com	 Signed Authenticated	21.02.2026 12:29 19.02.2026 20:40	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.124.63
5. Ronja Kristina Persson ronja.persson@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	23.02.2026 09:08 23.02.2026 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.43.215

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pipersgatan 12
Org.nr. 716411-6878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pipersgatan 12 för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter
REVISION

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pipersgatan 12 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för

föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson
Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.02.2026 09:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 19.02.2026 11:50

DOCUMENT ID:

Hyb4ZoD4uZg

ENVELOPE ID:

Bkb7-svE_be-Hyb4ZoD4uZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Pipersgatan 12.pdf

2 pages

SHA-512:

b0a0b83095366d8fe35d43eb79481076461c729cfd5446
76cbf0e6606d57eb60a5e04a0f7ca895a6f7060b5d3714
0e72a1e6f0ff7b3a8706bd9eb2669add607d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson	Signed	23.02.2026 09:08	eID	Swedish BankID
ronja.persson@parameter revision.se	Authenticated	23.02.2026 09:08	Low	IP: 20.240.43.215

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed