

Årsredovisning
för
Brf Piparen, Karlstad
769614-2962

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Brf Piparen, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet Piparen 3 i Karlstads kommun består av parhus/radhuslägenheter i två plan med totalt 12 bostadsrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 500 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torbjörn Karlsson	Ledamot	Ordförande
Charlotte Moberg	Ledamot	Sekreterare
Anders Karlsson	Ledamot	
Ivana Kovacevic	Ledamot	
Paul Nemes	Ledamot	
Mario Kovacevic	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 17 500 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
LR Revision AB	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-04-25.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Allmän information om bostadsrättsföreningen

Med NCC Construction Sverige AB träffades 2006-08-28 en entreprenaduppgörelse avseende byggnation av 12 st lägenheter å fastigheten Piparen 3, Karlstad.

Föreningen har genom köpekontrakt 2006-08-28 förvärvat fastigheten Piparen 3, Karlstad.

Föreningen är finansierad genom insatser, upplåtelseavgifter samt lån hos SBAB.

Föreningen tecknade Byggfelsförsäkring hos Försäkrings AB Bostadsgaranti 2006-11-27.

Föreningen är genom ett anläggningsbeslut, tillsammans med Piparen 2 ansvarig för gång- och cykelvägen genom del av kvarteret Piparen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har ingenting att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret främst till följd av ökade räntekostnader. Föreningen redovisar ett negativt kassaflöde. Kostnadsökningar beräknas hålla i sig under 2026 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Från och med 1/10-2024 höjdes årsavgifterna med 10%. Genomsnittlig avgift är 610 kr per m2.

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 10 074 kr per bostadsrätt, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet. Fastigheten har värdeår 2007 och har sedan 2017-2018 beskattats med full fastighetsskatt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	1 072	980	880	875
Resultat efter finansiella poster	-94	-88	-179	41
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	610	567	513	513
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 053	9 123	9 164	9 541
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 053	9 123	9 164	9 541
Sparande per kvm (kr/kvm)	107	117	65	185
Räntekänslighet (%)	14,8	16,1	17,9	18,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	106	110	164	72
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,4	84,1	87,1	87,6
Soliditet (%)	55,0	54,8	55,0	54,4
Balansomslutning	30 647	30 922	30 948	31 631

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har trots årets förlust en fortsatt god ekonomisk ställning och en tillfredställande likviditet. Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis kommer att kunna reglera sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång stadgarna	11 894 000	4 180 000	267 069 50 670	687 469 -50 670	-88 813	16 939 725 0
Disposition av föregående års resultat:				-88 813	88 813	0
Årets resultat					-94 245	-94 245
Belopp vid årets utgång	11 894 000	4 180 000	317 739	547 986	-94 245	16 845 480

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	547 986
årets förlust	-94 245
	453 741

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 670
i ny räkning överföres	403 071
	453 741

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 072 498	979 599
Övriga rörelseintäkter		15 272	30 359
Summa rörelseintäkter		1 087 770	1 009 958
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-369 367	-386 137
Övriga externa kostnader		-56 677	-45 678
Personalkostnader	4	-21 684	-22 891
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-245 875	-244 000
Summa rörelsekostnader		-693 603	-698 706
Rörelseresultat		394 167	311 252
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		272	748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 684	-400 813
Summa finansiella poster		-488 412	-400 065
Resultat efter finansiella poster		-94 245	-88 813
Resultat före skatt		-94 245	-88 813
Årets resultat		-94 245	-88 813

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 455 000	29 670 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	7 575	29 075
Summa materiella anläggningstillgångar		29 462 575	29 699 075
Summa anläggningstillgångar		29 462 575	29 699 075
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		24 091	24 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	39 659	45 916
Summa kortfristiga fordringar		63 750	69 933
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 121 027	1 153 267
Summa kassa och bank		1 121 027	1 153 267
Summa omsättningstillgångar		1 184 777	1 223 200
SUMMA TILLGÅNGAR		30 647 352	30 922 275

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 894 000	11 894 000
Förlagsinsatser		4 180 000	4 180 000
Fond för yttre underhåll		317 739	267 069
Summa bundet eget kapital		16 391 739	16 341 069
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		547 986	687 469
Årets resultat		-94 245	-88 813
Summa fritt eget kapital		453 741	598 656
Summa eget kapital		16 845 480	16 939 725
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	7 783 318	0
Summa långfristiga skulder		7 783 318	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 796 340	13 683 806
Leverantörsskulder		93 985	59 760
Övriga skulder		0	550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	128 229	238 434
Summa kortfristiga skulder		6 018 554	13 982 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 647 352	30 922 275

Kassaflödesanalys

Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-94 245	-88 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	245 875	244 000
Övrigt	-74	-17 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	151 556	138 077
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	510
Förändring av kortfristiga fordringar	6 258	-11 120
Förändring av leverantörsskulder	34 225	29 978
Förändring av kortfristiga skulder	-110 755	99 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81 284	256 677
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-9 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 375	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-104 148	-61 851
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-104 148	-61 851
Årets kassaflöde	-32 239	194 826
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 153 267	958 441
Likvida medel vid årets slut	1 121 028	1 153 267

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	914 560	849 760
Eldebitering	86 400	86 400
Elavräkning	4 221	6 377
Vattenintäkter	50 400	37 062
Vattenavräkning	16 917	0
	1 072 498	979 599

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för TV. Vattenintäkten fg år är missvisande då en avräkning om 16 000 kr, som tillhör föregående räkenskapsår gjordes efter årets utgång.

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
El	103 417	115 398
Rep och underhåll	9 145	20 288
Vatten och avlopp	55 444	48 918
Renhållning	22 042	17 943
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	32 516	30 732
Kabel-TV kostnad	25 562	16 262
Fastighetsavgift	119 492	114 431
Övriga kostnader	-2 350	1 668
Fastighetsskötsel beställd	0	2 350
Ventilationskontroll	0	12 188
Samfällighetsförening	4 100	5 959
	369 368	386 137

Not 4 Personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Styrelsearvoden	16 500	17 000
Sociala kostnader	5 184	5 891
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	21 684	22 891

Not 5 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	31 300 000	31 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 300 000	31 300 000
Ingående avskrivningar	-1 630 000	-1 415 000
Årets avskrivningar	-215 000	-215 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 845 000	-1 630 000
Utgående redovisat värde	29 455 000	29 670 000
Taxeringsvärden byggnader	16 890 000	16 890 000
Taxeringsvärden mark	9 246 000	9 246 000
	26 136 000	26 136 000
Bokfört värde byggnader	23 805 000	24 020 000
Bokfört värde mark	5 650 000	5 650 000
	29 455 000	29 670 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	145 075	145 075
Inköp	9 375	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 450	145 075
Ingående avskrivningar	-116 000	-87 000
Årets avskrivningar	-30 875	-29 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 875	-116 000
Utgående redovisat värde	7 575	29 075

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	31 153	29 683
Sappa	0	3 934
Vänerförvaltning AB	8 505	8 260
Förutbetald räntekostnad	0	4 039
	39 658	45 916

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
SBAB	3,4	2026-03-10	5 741 384	5 786 561
SBAB	3,46	2027-03-15	3 826 004	3 858 042
SBAB	3,3	2028-05-11	4 012 270	4 039 203
			13 579 658	13 683 806
Kortfristig del av långfristig skuld			5 796 340	13 683 806
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			7 783 318	0

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 90 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 13 129 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntor	20 196	137 190
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	85 265	81 247
Upplupna styrelse-och revisionsarvoden	11 104	11 250
Stadsnät	475	475
El	9 449	6 245
Renhållning	1 680	1 668
Påminnelseavgifter	60	360
	128 229	238 435

Årsredovisningen beslutades

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Torbjörn Karlsson
Ordförande

Charlotte Moberg
Sekreterare

Anders Karlsson
Ledamot

Ivana Kovacevic
Ledamot

Paul Nemes
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 oktober 2025



Årsredovisning Brf Piparen.pdf
(147888 byte)
SHA-512: c25bd8d9960fdc87ff38c07dc3f430e92eeb3
7018d25f2f5dfbbaae49ad389e3f86d98d664ed3cf7307
ac8e3780923043776854750fd1d9b2238ee448958df37

Underskrifter

2025-10-08 08:54:28 (CET)



Anders Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-01 11:48:15 (CET)



Charlotte Moberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-29 09:48:45 (CET)



Ivana Kovacevic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-01 20:15:20 (CET)



Paul Simon Nemes

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-26 11:46:09 (CET)



Torbjörn Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-13 15:34:23 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024/2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ca2eb4de0311020f011f3ec452c23ef4fc9514cc4d6144830dfd4f00e3f04d1a572e512fa9cc08de5d561f87ece128c9266658a4214cd064276c11f577b8a30a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.