

Årsredovisning

för

Brf Pipersäng

769633-4064

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Pipersäng får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bostadsrättsföreningen Pipersäng i Västerviks kommun som registrerats hos Bolagsverket 2016-11-28 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen består av 13 st bostadslägenheter fördelade på 6 parhus och en fristående villa. Inflyttning skedde i juli 2018. Total boyta uppgår till 1 603 kvm.

Styrelsen

Ordförande

Johan Fagerström

Ledamöter

Maria Ilhammar

Robert Johansson

Gustav Erlandsson

Aylin Ibram

Föreningen har sitt säte i Västervik.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	686	647	660	662
Resultat efter finansiella poster	-41	81	87	19
Soliditet (%)	66,0	65,9	65,3	64,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	428	404	404	404
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 340	8 504	8 691	8 878
Sparande per kvm (kr/kvm)	151	228	232	189
Räntekänslighet (%)	19,5	21,1	21,5	22,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Ökade räntekostnader, föreningen har höjt årsavgifterna för att minska underskottet i resultatet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 324 000	245 000	-22 936	81 345	26 627 409
Disposition av föregående års resultat:		85 000	-3 655	-81 345	0
Årets resultat				-41 372	-41 372
Belopp vid årets utgång	26 324 000	330 000	-26 591	-41 372	26 586 037

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-26 591
årets förlust	-41 372
	-67 963

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	87 000
i ny räkning överföres	-154 963
	-67 963

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	686 400	647 400
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		686 400	647 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-90 975	-36 964
Övriga externa kostnader	4	-42 196	-38 743
Personalkostnader		-999	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-283 752	-283 752
Summa rörelsekostnader		-417 922	-359 459
Rörelseresultat		268 478	287 941
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-309 850	-206 596
Summa finansiella poster		-309 850	-206 596
Resultat efter finansiella poster		-41 372	81 345
Resultat före skatt		-41 372	81 345
Årets resultat		-41 372	81 345

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

39 677 198

39 960 950

Summa materiella anläggningstillgångar

39 677 198

39 960 950

Summa anläggningstillgångar

39 677 198

39 960 950

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

133 900

112 050

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

21 869

20 314

Summa kortfristiga fordringar

155 769

132 364

Kassa och bank

Kassa och bank

421 485

342 745

Summa kassa och bank

421 485

342 745

Summa omsättningstillgångar

577 254

475 109

SUMMA TILLGÅNGAR

40 254 452

40 436 059

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 324 000	26 324 000
Fond för yttre underhåll		330 000	245 000
Summa bundet eget kapital		26 654 000	26 569 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-26 591	-22 936
Årets resultat		-41 372	81 345
Summa fritt eget kapital		-67 963	58 409
Summa eget kapital		26 586 037	26 627 409
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 070 050	13 332 200
Summa långfristiga skulder		13 070 050	13 332 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		299 600	299 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	298 765	176 850
Summa kortfristiga skulder		598 365	476 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 254 452	40 436 059

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-41 372

81 345

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

283 752

283 752

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

242 380

365 097

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-21 850

-4 150

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 555

-886

Förändring av kortfristiga skulder

121 915

1 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten

340 890

361 061

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-262 150

-299 600

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-262 150

-299 600

Årets kassaflöde

78 740

61 461

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

342 745

281 284

Likvida medel vid årets slut

421 485

342 745

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

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.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	686 400	647 400
	686 400	647 400

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Försäkring fastighet	39 891	36 964
Övriga fastighetskostnader	51 084	0
	90 975	36 964

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Redovisningstjänster	18 743	18 624
Bankkostnader	1 453	1 369
Ersättning till revisor	15 000	18 750
Självrisker vid skada	7 000	0
	42 196	38 743

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar på byggnader	283 752	283 752
	283 752	283 752

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnad fastighet	309 850	206 596
	309 850	206 596

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 239 000	41 239 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 239 000	41 239 000
Ingående avskrivningar	-1 278 050	-994 298
Årets avskrivningar	-283 752	-283 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 561 802	-1 278 050
Utgående redovisat värde	39 677 198	39 960 950

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fatighetsförsäkring	17 213	15 658
Ekonomisk förvaltning	4 656	4 656
	21 869	20 314

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	1,65	2023-06-30	0	6 815 900
Handelsbanken	1,34	2026-06-30	6 666 100	6 815 900
Handelsbanken	5,06	2024-04-02	6 703 550	0
Avgår kortfristig del			-299 600	-299 600
			13 070 050	13 332 200

Lån som förfaller senare än fem år efter balansdagen 11 871 650 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	200 850	161 850
Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	82 915	0
	298 765	176 850

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 980 000	14 980 000
	14 980 000	14 980 000

Västervik 2024-04-03

Västervik



Johan Fagerström
Ordförande



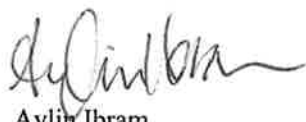
Maria Ilhammar



Robert Johansson



Gustav Erlandsson



Aylin Ibram

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-03



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

