

Årsredovisning 2022

BRF Pistongen 4



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4

Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	11

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Pistongen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Pistongen 4. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 22 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en lokal som är upplåten med hyresrätt. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 1 066 kvm.

Lägenhetsfördelning:

9 lägenheter 1 rum och kök.

12 lägenheter 2 rum och kök

1 lägenhet 3 rum och kök.

Föreningens lokal

Föreningens lokal är 105 kvm och belägen i källarplan. Lokalen hyrs ut till Granitbiten KB. Granitbiten KB bedriver handel med sportutrustning och konfektion och använder f.n. lokalen som lagerlokal.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition med minst 0,4% av fastighetens taxeringsvärde. Efter att beslut tagits på Föreningsstämma sker överföring av balanserat resultat till underhållsfond. Föreningsstämman äger dock då särskilda skäl föreligger och efter revisorns medgivande besluta om lägre avsättning. Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1929.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Storholmen förvaltning AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1992-03-18 (föreningens dåvarande namn var "Bostadsrättsföreningen Huset Nr 94"). Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1992-05-06. Stadgarna har under 2022 setts över och planeras att uppdateras under 2023. Förslag till stadgeändringar presenteras på ordinarie föreningsstämma i maj 2023.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande basbelopp.

Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig information delas ut vid behov till samtliga medlemmar via postfacken i lägenheterna. Övrig information, såsom städdagar m.m. anslås i trapphuset vid huvudentrén.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2022-05-03) och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ellinor Israelsson, ordförande

Anna Tcheng, ledamot

Patrik Bergervik, ledamot

Gustaf Johansson, suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

Revisor:

Linda Johansen

Revisorssuppleant: Camilla Andersson

Valberedning

Styrelsen i sin helhet

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2022.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsskatt har erlagts med det lägsta värdet 1519 kr per lägenhet för 2022 eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Budget för nästa år.

Styrelsen har informerat medlemmar om att en eventuell avgiftshöjning kan bli aktuell 2023 med tanke

på rådande ekonomiska läge. Styrelsen har bett medlemmar vara uppmärksamma på sin energiförbrukning av varmvatten och värme för att i den mån det går undvika en avgiftshöjning.

Väsentliga händelser under året

Under 2022 utfördes justeringar av husets avfallshantering. Från 2022 är det möjligt för medlemmar att sortera pappkartonger. Inför 2023 infördes även matavfallshantering. Under 2022 har styrelsen sett över föreningens kostnader i stort och bytt leverantör avseende bland annat trapphusstäd samt hisservice. Styrelsen har under året sagt upp avtal med leverantörer och sett över nya alternativ för att ytterligare hushålla med föreningens resurser inför 2023 och framöver.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 37

Antal tillkommande medlemmar under året: 4

Antal medlemmar som lämnat under året: 4

Antal medlemmar vid årets slut: 36

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	740	739	747	856	808
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-202	-763	-426	117	-153
Soliditet (%)	68	67	84	86	82

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 066 kvm bostäder och 105 kvm lokaler vilket blir 1 171 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 547 264	4 776 080	791 999	-2 910 415	-763 392	9 441 536
Avsättning till fond för yttre underhåll			168 188	-168 188		0
Disposition av föregående års resultat:				-763 392	763 392	0
Årets resultat					-202 129	-202 129
Belopp vid årets utgång	7 547 264	4 776 080	960 187	-3 841 995	-202 129	9 239 407

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-3 841 997
Årets resultat	-202 129
	-4 044 126

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	197 404
I ny räkning överföres	-4 241 530
	-4 044 126

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	739 735	738 677
Summa rörelseintäkter		739 735	738 677
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-679 573	-1 248 192
Förvaltningskostnader		-89 092	-89 435
Övriga externa kostnader		-34 017	-33 955
Personalkostnader	4	0	-2 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-120 051	-120 051
Summa rörelsekostnader		-922 733	-1 494 630
Rörelseresultat		-182 998	-755 953
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 533	7 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 664	-14 589
Summa finansiella poster		-19 131	-7 439
Resultat efter finansiella poster		-202 129	-763 392
Resultat före skatt		-202 129	-763 392
Årets resultat		-202 129	-763 392

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 173 517	7 281 532
Inventarier, verktyg och installationer	6	469 074	481 110
Summa materiella anläggningstillgångar		7 642 591	7 762 642
Summa anläggningstillgångar		7 642 591	7 762 642
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	738
Övriga fordringar		43	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 480	15 985
Summa kortfristiga fordringar		16 523	16 760
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		751 623	1 062 639
Summa kassa och bank		751 623	1 062 639
Summa omsättningstillgångar		768 146	1 079 399
SUMMA TILLGÅNGAR		8 410 737	8 842 041

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		7 547 264	7 547 264
Upplåtelseavgift		4 776 080	4 776 080
Förlagsinsatser		310 127	310 127
Reservfond		31 200	31 200
Fond för yttre underhåll		960 187	791 999
Summa bundet eget kapital		13 624 858	13 456 670

Fritt eget kapital

Uppskrivningsfond		-3 394 495	-3 394 495
Balanserat resultat		-3 841 997	-2 910 417
Årets resultat		-202 129	-763 392
Summa fritt eget kapital		-7 438 621	-7 068 304

Summa eget kapital

6 186 237

6 388 366

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	1 006 230	2 021 230
Summa långfristiga skulder		1 006 230	2 021 230

Kortfristiga skulder

Depositionsavgift		3 450	3 450
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	1 000 000	0
Leverantörsskulder		50 546	318 543
Skatteskulder		2 590	2 533
Övriga skulder		23 440	15 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		138 244	92 828
Summa kortfristiga skulder		1 218 270	432 444

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 410 737

8 842 040

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* (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	30-40 år
Elinstallationer	50 år
Bredband	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hyror lokaler	143 928	141 108
Årsavgifter bostäder	583 728	583 728
Övriga intäkter	12 080	13 841
	739 736	738 677

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Städning enligt avtal	17 140	34 792
Övriga fastighetskostnader	9 438	22 809
Reparationer och underhåll	161 528	741 204
Serviceavtal	7 112	7 037
El	55 123	34 305
Fjärrvärme	221 660	221 600
Vatten	30 260	27 847
Fastighetsförsäkringar	46 282	38 087
Kabel-TV	37 877	37 703
Fastighetsskatt	54 928	52 568
Sophämtning	38 226	30 240
	679 574	1 248 192

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2022	2021
Styrelsearvode	0	2 997
	0	2 997

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 991 002	12 991 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 991 002	12 991 002
Ingående avskrivningar	-5 709 470	-5 601 455
Årets avskrivningar	-108 015	-108 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 817 485	-5 709 470
Utgående redovisat värde	7 173 517	7 281 532
Taxeringsvärden byggnader	13 890 000	11 636 000
Taxeringsvärden mark	35 461 000	30 411 000
	49 351 000	42 047 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	751 463	751 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	751 463	751 463
Ingående avskrivningar	-270 353	-258 317
Årets avskrivningar	-12 036	-12 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-282 389	-270 353
Utgående redovisat värde	469 074	481 110

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	1,52	2026-09-28	1 006 230	1 021 230
SEB	1,12	2023-12-28	1 000 000	1 000 000
			2 006 230	2 021 230

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
--------------------------------------	---	---

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 018 000	4 018 000
	4 018 000	4 018 000

Stockholm 2023-

Ellinor Israelsson
Ordförande

Patrik Bergervik

Anna Tcheng

Min revisionsberättelse har lämnats

Linda Johansen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Pistongen 4

Org.nr 716421-7387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Pistongen 4 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Pistongen 4 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm som nedan

Linda Johansen
Auktoriserad revisor