

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pistongen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Ingrid Skoglund	Ordförande	
Peter Hattendorff	Ledamot	
Simon Tyrén	Ledamot	Flyttat i augusti 2022
Carl Kjellberg	Suppleant	
Cia Liljedahl	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Svante Tolf	Sammankallande
Cecilia Wikström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pistongen 7	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

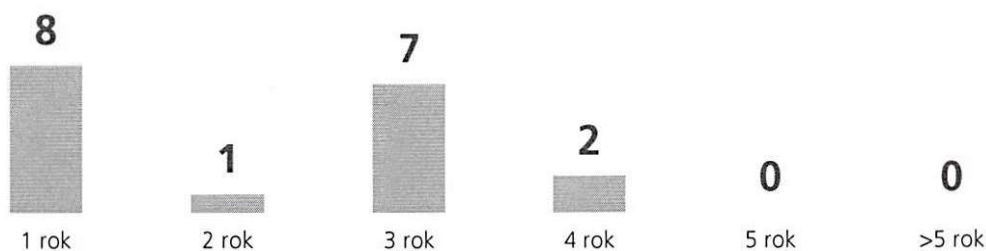
Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 115 m², varav 1 030 m² utgör boyta och 85 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	85 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

d

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020	
Stampsolning och -filmning	2019	
Inköp av tvättmaskin nr 2	2019	
Fiberindragning	2019	
Byte av torkskåp	2018	
Renovering vattenränna innergård	2016	
Renovering hiss	2014	
Reparation tak	2013	
Montering av takstegar och taksydd mot snöoras	2012	
Fönsterrenovering	2011	
Byte av fjärrvärmecentral	2009	
Byte av element	2007 - 2008	
Nya balkonger	2006	
Planerat underhåll	År	
Stambyte	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

d

Föreningens ekonomi

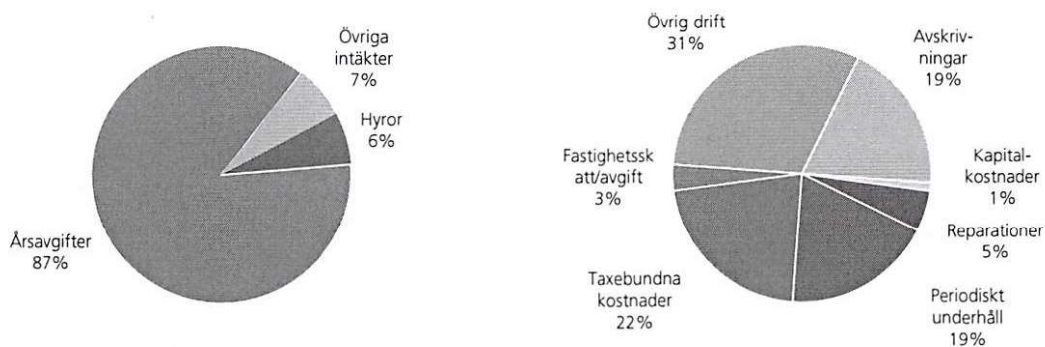
Lån kommer att tas inför stambytet.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 336 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	607 155	496 364
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	633 703	754 784
Finansiella intäkter	1 772	788
Minskning kortfristiga fordringar	0	60
Ökning av kortfristiga skulder	36 021	3 342
	671 496	758 974
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	868 553	558 880
Finansiella kostnader	11 294	9 303
Minskning av långfristiga skulder	80 000	80 000
	959 847	648 183
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	318 803	607 155
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-288 351	110 791

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

d

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inför stambytte har projektledare från Fastighetsägarna anlitats. Genomgång och fotografering har gjorts av tre företag som kan lämna anbud.

Medlemsmöte har hållits två gånger angående stambytet.

Kontrakt har upprättats mellan föreningen och Engqvist Bygg AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	534	534	534	534
Hyror/m ² hyresrättsyta	485	2 021	2 016	1 985
Lån/m ² bostadsrättsyta	766	843	921	999
Elkostnad/m ² totalyta	26	14	11	14
Värmekostnad/m ² totalyta	151	141	132	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	22	21	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	-8	13	13
Soliditet (%)	94	95	94	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-450	-18	-36	-16
Nettoomsättning (tkr)	629	755	738	719

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 030 m² bostäder och 85 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 095 000	0	0	16 095 000
Upplåtelseavgifter	1 227 200	0	0	1 227 200
Fond för yttre underhåll	816 606	141 255	0	675 351
S:a bundet eget kapital	18 138 806	141 255	0	17 997 551
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 020 013	-141 255	-18 431	-860 327
Årets resultat	-450 191	-450 191	18 431	-18 431
S:a fritt eget kapital	-1 470 204	-591 446	0	-878 758
S:a eget kapital	16 668 602	-450 191	0	17 118 793

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-450 191
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-878 758
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 255
summa balanserat resultat	-1 470 204

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

203 500
-1 266 704

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

d

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	629 343	754 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 360	180
Summa rörelseintäkter		633 703	754 784
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-689 250	-396 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 539	-109 956
Personalkostnader	Not 6	-65 552	-52 499
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-205 819	-205 819
Summa rörelsekostnader		-1 074 160	-764 488
RÖRELSERESULTAT		-440 457	-9 704
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 772	788
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 294	-9 303
Summa finansiella poster		-9 522	-8 515
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-449 979	-18 220
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-212	-211
		-212	-211
ÅRETS RESULTAT		-450 191	-18 431

d

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	17 058 776	17 248 584
Maskiner	Not 9	24 557	40 568
Summa materiella anläggningstillgångar		17 083 333	17 289 152
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 083 333	17 289 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	318 874	607 226
Summa kortfristiga fordringar		367 774	607 226
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	214 718	214 718
		214 718	214 718
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		533 592	821 943
SUMMA TILLGÅNGAR		17 616 925	18 111 095

d

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 322 200	17 322 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	816 606	675 351
Summa bundet eget kapital		18 138 806	17 997 551
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 020 013	-860 327
Årets resultat		-450 191	-18 431
Summa fritt eget kapital		-1 470 204	-878 758
SUMMA EGET KAPITAL		16 668 602	17 118 793
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	788 675	868 675
Leverantörsskulder		31 155	25 672
Skatteskulder		3 800	2 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	124 693	95 563
Summa kortfristiga skulder		948 323	992 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 616 925	18 111 095

0

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	15 år	15 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Hiss	25 år	25 år
Maskiner	5 år	5 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	550 357	550 357
Hyror lokaler	41 223	171 798
Bredbandsintäkter	32 436	32 436
Överlåtelse/pantsättning	5 313	0
Öresutjämning	14	13
	629 343	754 604

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	4 000	0
Övriga intäkter	360	180
	4 360	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	14 426	14 113
	Fastighetsskötsel beställning	13 826	0
	Snöröjning/sandning	9 866	14 496
	Städning entreprenad	25 400	24 600
	Städning enligt beställning	4 000	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 625
	Hissbesiktning	1 560	0
	Gemensamma utrymmen	64	0
	Gård	0	597
	Serviceavtal	11 355	11 906
	Förbrukningsmateriel	9 465	1 309
	Teleport/hissanläggning	0	1 312
	Fordon	0	66
		89 962	79 024
	Reparationer		
	Lås	11 038	0
	VVS	10 994	4 806
	Värmeanläggning/undercentral	28 039	0
	Hiss	5 596	0
		55 667	4 806
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	203 500	0
		203 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	28 796	15 456
	Värme	168 462	157 023
	Vatten	21 632	24 484
	Sophämtning/renhållning	17 076	15 076
		235 966	212 039
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 351	34 782
	Kabel-TV	5 704	5 453
	Bredband	25 908	25 908
		67 963	66 143
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 192	34 202
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	689 250	396 214

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 174	0
	Medlemsinformation	0	171
	Inkassering avgift/hyra	625	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 746	14 746
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	3 963	0
	Fritids- och trivselkostnader	299	0
	Förvaltningsarvode	66 498	65 060
	Administration	11 894	3 748
	Konsultarvode	2 550	15 650
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 490	4 420
		113 539	109 956

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 600
	Kostnadsersättningar	305	196
	Sociala kostnader	16 947	4 703
		65 552	52 499

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	103 809	103 809
	Förbättringar	85 999	85 999
	Maskiner	16 011	16 011
		205 819	205 819

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 524 415	19 524 415
	Utgående anskaffningsvärde	19 524 415	19 524 415
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 275 831	-2 086 023
	Årets avskrivningar enligt plan	-189 808	-189 808
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 465 639	-2 275 831
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 058 776	17 248 584
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 672 000	7 672 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 085 000	11 794 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	27 000 000
		47 085 000	38 794 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 200 000	38 000 000
	Lokaler	885 000	794 000
		47 085 000	38 794 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 056	80 056
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	80 056	80 056
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 488	-23 476
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 011	-16 011
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-55 499	-39 487
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 557	40 569
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	71	71
	Klientmedel hos SBC	253 167	186 028
	Räntekonto hos SBC	65 636	421 127
		318 874	607 226

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Nominellt värde	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Svenska Selection Found Lux	214 718	214 718	256 727	214 718
		214 718	256 727	214 718

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	675 351	558 969
Reservering enligt stadgar	141 255	116 382
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	816 606	675 351

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,060 %	377 293	417 293	2023-01-09
Handelsbanken	1,250 %	411 382	451 382	2023-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		788 675	868 675	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-788 675	-868 675	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 388 675 kr.
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 610 000	3 610 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	55 900	47 600
Sociala avgifter	17 564	4 700
Ränta	2 662	935
Avgifter och hyror	48 567	42 328
	124 693	95 563

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer att genomföra ett stambyte under 2023. Köksstamsbytet startar senast 1 maj. Innan dess har lägenheterna genomgått. med bl a fotografering. I augusti byts stammarna i badrummen.

d

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 31 / 3 2023

Ingrid Skoglund

Ingrid Skoglund
Ordförande

Peter Hattendorff

Peter Hattendorff
Ledamot

Carl Kjellberg

Carl Kjellberg
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2023

Carina Toresson

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pistongen 7 i Atlas, org.nr 769608-2465.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Pistongen 7 i Atlas för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 7 i Atlas för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 grunder 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 21/4 2023



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	867 600	550 357	550 000
Hyror lokaler	0	177 313	171 000
Bredbandsintäkter	32 000	32 436	32 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 313	0
Öresutjämning	0	14	0
Fakturerade kostnader	0	4 000	0
Övriga intäkter	0	360	0
	899 600	769 793	753 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-16 000	-14 426	-15 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-13 826	0
Snöröjning/sandning	-16 000	-9 866	-9 000
Städning entreprenad	-28 000	-25 400	-26 000
Städning enligt beställning	0	-4 000	0
Hissbesiktning	0	-1 560	-6 000
Myndighetstillsyn	0	0	-6 000
Gemensamma utrymmen	0	-64	-1 000
Gård	-1 000	0	-2 000
Serviceavtal	-14 000	-11 355	-12 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-9 465	-1 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	0	-2 000
	-79 000	-89 962	-80 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-28 000	0	-27 000
Lås	0	-11 038	0
VVS	0	-10 994	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-28 039	0
Hiss	0	-5 596	0
	-28 000	-55 667	-27 000
Periodiskt underhåll			
Stambyte	-10 000 000	-203 500	0
	-10 000 000	-203 500	0
Taxebundna kostnader			
El	-24 000	-28 796	-14 000
Värme	-173 000	-168 462	-154 000
Vatten	-27 000	-21 632	-23 000
Sophämtning/renhållning	-17 000	-17 076	-14 000
	-241 000	-235 966	-205 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-36 351	-35 000
Kabel-TV	-7 000	-5 704	-6 000
Bredband	-29 000	-25 908	-28 000
	-75 000	-67 963	-69 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-7 940	-36 192	-9 000
	-7 940	-36 192	-9 000

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 174	0
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	0	0	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-625	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-14 746	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-3 963	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-299	0
Förvaltningsarvode	-72 000	-66 498	-67 000
Administration	-4 000	-11 524	-4 000
Konsultarvode	0	-2 550	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 162	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 490	-5 000
	-107 000	-113 169	-101 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-52 500	-48 300	48 300
Bilersättning skattefri	-1 000	-305	-1 000
Bilersättning skattepliktig	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-18 500	-16 947	-5 000
	-73 000	-65 552	41 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-104 000	-103 809	-104 000
Förbättringar	-86 000	-85 999	-86 000
Maskiner	-17 000	-16 011	-17 000
	-207 000	-205 819	-207 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-10 817 940	-1 073 790	-656 700
RÖRELSERESULTAT	-9 918 340	-303 997	96 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 510	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	262	0
Låneräntor	-23 000	-11 230	-15 000
Övriga räntekostnader	0	-64	0
	-23 000	-9 522	-15 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-9 941 340	-313 519	81 300
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-212	0
	0	-212	0
RESULTAT	-9 941 340	-313 731	81 300

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se