

# Årsredovisning

---

## *Brf Pistongen 5*

769603-8798

Styrelsen för Brf Pistongen 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10 - 11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar en fastighet, Pistongen 5/ Gustav Vasas. Föreningen har sitt säte i Stockholm

Styrelse: Styrelsen har haft följande sammansättning under 2022:

Hannes Lokko Ordförande

Per Lemoine Sekreterare

Christoffer Lagerhorn Kassör

Sami Obaid Ledamot

John af Petersens Ledamot

Ghader Mehravaran Ledamot

Martin Uustalu Suppleant (ersätter Karin Adamsson som flyttat)

Revisorer

Eva Stein, auktoriserad revisor.

Moore Allegretto AB

Valberedning

Christer Palm

Gunnar Molin

Fastighetsfakta: Fastighetens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 1888 m<sup>2</sup>, varav 1738 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 150 m<sup>2</sup> lokalyta.

Fastigheten har 27 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

1 r.o.k. 2 r.o.k. 3 r.o.k. 4 19 4

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av E-Count AB.

Överlåtelser

Av föreningens 27 bostadsrätter har 2 överlåtits under 2022, att jämföra med 7 föregående år.

Årets verksamhet

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2022. Poströstning erbjöds men gjordes inte av någon medlem.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och utöver detta haft kontinuerlig kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter. De flesta av mötena har skett delvis digitalt med hänsyn taget till möjlighet att närvara fysiskt.

Under 2022 var trädgårdsskötsel och snöskottning, som tidigare, schemalagd och sköttes av föreningens medlemmar.

Föreningen har under året haft två inbokade återkommande gemensamma städdagar ( lördag v 19 & v 41) då fastigheten och trädgården sköts om. Själva städdagarna spreds ut på flera tillfällen på grund av fortsatt rådande pandemi och de vanliga gemensamma städdagarna blev inte som vanligt.

Pandemin har fortsatt påverka en del av verksamheten och information har funnits uppsatt om alternativ till städdagar i föreningen.

#### Sociala medier

Föreningen har en Facebook-grupp som heter "Atlasgatan 1", som nu har 37 medlemmar (32st 2021). Där postas information om städdagar, besök av hantverkare som kan påverka medlemmar och annan nyttig information.

Styrelsen rekommenderar att medlemmar som inte är del av gruppen går med, då det är ett ytterligare medium för att snabbt sprida och ta emot information. Medlemmar får dock fortfarande all vital information via e-mail / post.

#### Underhållsplan

Underhållsplanen följs upp enligt plan och uppdateras regelbundet.

#### Aktiviteter 2022

Urval av genomförda aktiviteter 2022:

- Installationer och andra åtgärder

- o Styrelsen har utfört återkommande tester för att säkerställa att larmet i hissen fungerar

- o Grinden i hissen har åtgärdats ett antal gånger. Spärr mot att grinden ska kunna gå upp mellan våningarna monterat

- o Takfönster hos en av medlemmarna besiktigad och läckage åtgärdat

- o Nya brandvarnare uppsatta i gemensamhetslokaler

- o Ytterligare kärll till sopsorteringen införskaffades. Kärlden för kompostering samt påsar med behållare har införskaffats. Information har delats ut till medlemmarna.

- o Information om tömningsdagar uppsatt och inlagd i vår välkomstbroschyr

- o Stamspolning har genomförts i samtliga lägenheter

- o Ny entrématta inköpt och installerad i entrén

- o En energikonsult har påbörjat genomgång av husets isolering och andra besparingsåtgärder.

- o Ny hemsida har installerats och uppdateras

- o Temperatursensorer installerades i tre lägenheter för att säkerställa en önskvärd inomhustemperatur i hela föreningen. Dessa avläses kontinuerligt

- o Lampor utbyta i trapphuset till lågenergilampor

- o En förhöjning av avrinningsmuren mot källartrappan har byggts

- o Vattenskada i två lägenheter har upptäckts och åtgärdats

- o Lagning av läckande rör och ventiler i källaren har åtgärdats

- o Läckande kran på innergården åtgärdad

- o En lista på utförd städning av städföretaget hänger på anslagstavlan

- Utredningar

- o Kontakt med kommunen om gräsmattan och eventuell häck samt träd

- o Kontroll av dagvattenbrunn i källarnedgången från Lokstallsgatan. Utredning och förslag på åtgärder behandlats

- o Genomgång med Miljöförvaltningen om undercentral, energideklaration, underhållsplan är ständigt pågående

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>
Nettoomsättning	1 136	1 149	1 116	1 165
Resultat efter finansiella poster	-110	-272	-26	43
Soliditet %	84	83	83	84

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	17 134 124	1 847 721	590 057	-2 435 423	-272 316
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-272 316	272 316
Förändring av yttre fond		213 162		-213 162	
Årets resultat					-66 695
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 134 124</b>	<b>2 060 883</b>	<b>590 057</b>	<b>-2 920 901</b>	<b>-66 695</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-2 920 901
Årets resultat	-66 695
<i>Summa</i>	<i>-2 987 596</i>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	242 016
Balanseras i ny räkning	-3 229 612
<i>Summa</i>	<i>-2 987 596</i>

Avsättning enligt stadgar till yttre fond 2022, 242 016 kr. 0,3% av taxeringsvärdet 80 672 000 kr.

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

## RESULTATRÄKNING

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 136 416	1 148 552
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 136 416</b>	<b>1 148 552</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetsskötsel	-139 042	-252 022
Taxebundna kostnader	-583 796	-610 724
Övriga externa kostnader	-257 048	-236 897
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-226 238	-279 438
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 206 124</b>	<b>-1 379 081</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-69 708</b>	<b>-230 529</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	382	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40 959	-41 787
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-40 577</b>	<b>-41 787</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-110 285</b>	<b>-272 316</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Övriga bokslutsdispositioner	43 590	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>43 590</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-66 695</b>	<b>-272 316</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-66 695</b>	<b>-272 316</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	18 833 445	19 004 119
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	389 251	444 815
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>19 222 696</i>	<i>19 448 934</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 800</i>	<i>2 800</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 225 496</b>	<b>19 451 734</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		60 236	104 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 422	25 355
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>86 658</i>	<i>130 188</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		797 231	659 460
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>797 231</i>	<i>659 460</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>883 889</b>	<b>789 648</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 109 385</b>	<b>20 241 382</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	17 134 124	17 134 124
Fond för yttre underhåll	2 060 883	1 847 721
Reservfond	590 057	590 057
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>19 785 064</i>	<i>19 571 902</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 920 901	-2 435 423
Årets resultat	-66 695	-272 316
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 987 596</i>	<i>-2 707 739</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>16 797 468</b>	<b>16 864 163</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <b>4</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 930 000	2 950 000
Övriga skulder	27 000	27 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 957 000</b>	<b>2 977 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b> <b>5</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 000 000	0
Leverantörsskulder	76 733	105 957
Skatteskulder	47 733	119 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	230 451	175 206
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 354 917</b>	<b>400 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>20 109 385</b>	<b>20 241 382</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2022-01-01  
2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-69 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	226 238
Återbetald fastighetsskatt	43 590
Erlagd ränta	-40 577
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>159 543</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	43 530
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-45 301

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 157 772**

### Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-20 000
--------------------------------	---------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -20 000**

**Årets kassaflöde 137 772**

**Likvida medel vid årets början 659 460**

**Likvida medel vid årets slut 797 232**

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,5	200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3,33, 10 och 20	30, 10 och 5

Not 2	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 314 298	17 064 235
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	250 063
	Utgående anskaffningsvärden	17 314 298	17 314 298
	Ingående avskrivningar	-2 701 781	-2 532 678
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	0	1 571
	Årets avskrivningar	-170 674	-170 674
	Utgående avskrivningar	-2 872 455	-2 701 781
	Bokfört värde mark	4 391 602	4 391 602
	Utgående värde mark	4 391 602	4 391 602
	<b>Redovisat värde</b>	<b>18 833 445</b>	<b>19 004 119</b>

Not 3	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 103 081	1 103 081
	Utgående anskaffningsvärden	1 103 081	1 103 081
	Ingående avskrivningar	-658 266	-549 502
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-55 564	-108 764
	Utgående avskrivningar	-713 830	-658 266
	<b>Redovisat värde</b>	<b>389 251</b>	<b>444 815</b>

Not 4	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Stadshypotek lånenr 365441 1,03% ränta, slutl ffd 2024-04-30	955 000	965 000
	Stadshypotek lånenr 271780 1,56% ränta, slutl ffd 2025-04-30	975 000	985 000
	Summa	<b>1 930 000</b>	<b>1 950 000</b>

  

Not 5	Kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Stadshypotek lånenr 842502 3,35% ränta, slutl ffd 2023-02-10	1 000 000	0
	Summa	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

  

Not 6	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 966 200	9 966 200
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 966 200</b>	<b>9 966 200</b>

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm

Hannes Lokko  
Ordförande

John Af Petersens

Ghader Mehravaran Navier

Per Lemoine

Christoffer Lagerhorn

Sami Obaid

Min revisionsberättelse har lämnats

Eva Stein  
Auktoriserad revisor