

# Årsredovisning

---

## *Brf Pistongen 5*

769603-8798

Styrelsen för Brf Pistongen 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

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

Styrelse: Styrelsen har haft följande sammansättning under 2023:

Hannes Lokko     Ordförande  
Per Lemoine     Sekreterare  
Christoffer Lagerhorn     Kassör  
Sami Obaid     Ledamot  
John af Petersens     Ledamot  
Martin Uustalu     Suppleant

### Revisorer

Eva Stein,  
Allegretto Revision AB     Revisor

### 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.

### Överlåtelse

Av föreningens 27 bostadsrätter har 4 överlåtits under 2023, att jämföra med 2 föregående år.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningens mark innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningens fastighet är inte en del av en samfällighet.

Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan.

### Årets verksamhet

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2023. Poströstning erbjöds men gjordes inte av någon medlem.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och utöver detta haft kontinuerlig kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter. De flesta av mötena har skett mestadels digitalt men hänsyn tagits till möjlighet att närvara fysiskt. I slutet av 2023 lämnade Sami Obaid styrelsen på grund av flytt.

Under 2023 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 42) då fastigheten och trädgården skötts om.

Styrelsen beslutade om en 5% avgiftshöjning som började gälla i oktober. Detta för att många av våra fasta kostnader blivit väsentligt dyrare under det senaste året/åren.

Då vår ekonomiska förvaltare E-count AB kommer att avsluta sin verksamhet har styrelsen beslutat att förvaltningen framgent ska skötas av PKR AB.

#### Sociala medier

Föreningen har en Facebook-grupp som heter "Atlasgatan 1", som nu har 36 medlemmar (37st 2022). 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 2023

Urval av genomförda aktiviteter 2023:

- Installationer/utredningar och andra åtgärder
- Hissens nödtelefon har uppgraderats till 4G då 2G nätet är under avveckling
- Hissleverantör vad gäller service/underhåll bytt till Elevate Stockholm AB
- Taket har förbättringsmålats och fått ny säkerhetsutrustning (stegar, gångbroar mm) och trasiga pannor har bytts ut.
- OVK genomfördes
- 100 000 kronor har amorteras på rörliga lånen
- Ljudisolationsplattor har inköpts till torkrummet
- Påbörjat byte av ekonomisk förvaltare från E-count AB till PKR AB
- Innerdörrarna, i entrén, har fått nya "stopp/öppna-mekanismer"
- Källardörren (ner till tvättstugan) har säkrats upp i upphängningen, stängningsmekanismen justerad till mjukare stängning
- Ytterdörrrens gångjärn har förbättrats

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 160	1 136	1 149	1 116
Resultat efter finansiella poster	-50	-110	-272	-26
Soliditet %	84	84	83	83
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	589			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	88			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	1 617			
Sparande (kr) per kvadratmeter	92			
Räntekänslighet %	2,4			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	236			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 488			

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 134 124	2 060 883	590 057	-2 920 901	-66 695
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-66 695	66 695
Förändring av yttre fond		242 016		-242 016	
Årets resultat					-50 298
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 134 124</b>	<b>2 302 899</b>	<b>590 057</b>	<b>-3 229 612</b>	<b>-50 298</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-3 229 612
Årets resultat	-50 298
<i>Summa</i>	<i>-3 279 910</i>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	242 016
Balanseras i ny räkning	-3 521 926
<i>Summa</i>	<i>-3 279 910</i>

Avsättning enligt stadgar till yttre fond 2023, 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 159 738	1 136 416
Övriga rörelseintäkter	9 696	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 169 434</b>	<b>1 136 416</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetskötsel	-168 252	-139 042
Taxebundna kostnader	-635 701	-583 796
Övriga externa kostnader	-212 086	-257 048
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-145 908	-226 238
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 161 947</b>	<b>-1 206 124</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7 487</b>	<b>-69 708</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 553	382
Räntekostnader och liknande resultatposter	-66 338	-40 959
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-57 785</b>	<b>-40 577</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-50 298</b>	<b>-110 285</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Övriga bokslutsdispositioner	0	43 590
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>43 590</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-50 298</b>	<b>-66 695</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-50 298</b>	<b>-66 695</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	18 714 491	18 833 445
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	362 297	389 251
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>19 076 788</i>	<i>19 222 696</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>19 079 588</b>	<b>19 225 496</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 852	0
Övriga fordringar		60 272	60 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 934	26 422
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>105 058</i>	<i>86 658</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		735 655	797 231
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>735 655</i>	<i>797 231</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>840 713</b>	<b>883 889</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 920 301</b>	<b>20 109 385</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<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	2 302 899	2 060 883
Reservfond	590 057	590 057
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>20 027 080</i>	<i>19 785 064</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 229 612	-2 920 901
Årets resultat	-50 298	-66 695
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 279 910</i>	<i>-2 987 596</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>16 747 170</b>	<b>16 797 468</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <b>4</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 810 000	1 930 000
Övriga skulder	27 000	27 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 837 000</b>	<b>1 957 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b> <b>5</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder	139 745	76 733
Skatteskulder	49 623	47 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 763	230 451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 336 131</b>	<b>1 354 917</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 920 301</b>	<b>20 109 385</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	7 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	145 908
Erhållen ränta	8 553
Erlagd ränta	-66 338
Betald fastighetskatt	-49 623
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>45 987</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	30 836
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-18 399

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 58 424**

### Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-120 000
--------------------------------	----------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -120 000**

**Årets kassaflöde -61 576**

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>797 231</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>735 655</b>



## NOTER

Not 1	Redovisningsprinciper		
	<b>Enligt BFNAR 2016:10</b>		
	Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).		
	<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
	Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.		
	Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.		
		<i>Procent</i>	<i>År</i>
	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	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 314 298	17 314 298
	Utgående anskaffningsvärden	17 314 298	17 314 298
	Ingående avskrivningar	-2 872 455	-2 701 781
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-118 954	-170 674
	Utgående avskrivningar	-2 991 409	-2 872 455
	Ingående mark	4 391 602	4 391 602
	Utgående mark	4 391 602	4 391 602
	<b>Redovisat värde</b>	<b>18 714 491</b>	<b>18 833 445</b>
Not 3	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 103 081	1 103 081
	Utgående anskaffningsvärden	1 103 081	1 103 081
	Ingående avskrivningar	-713 830	-658 266
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-26 954	-55 564
	Utgående avskrivningar	-740 784	-713 830
	<b>Redovisat värde</b>	<b>362 297</b>	<b>389 251</b>
Not 4	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31

Stadshypotek lånenr 365441 1,03% ränta, slutl ffd 2024-04-30	945 000	955 000
Stadshypotek lånenr 271780 1,56% ränta, slutl ffd 2025-04-30	965 000	975 000
Summa	<b>1 910 000</b>	<b>1 930 000</b>

Not 5	Kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek lånenr 842502 5,25% ränta, slutffd 2024-02-12	900 000	1 000 000
	Summa	<b>900 000</b>	<b>1 000 000</b>

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	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

Per Lemoine

Christoffer Lagerhorn

Min revisionsberättelse har lämnats

Eva Stein  
Auktoriserad revisor