

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Pistongen 4

716421-7387



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Pistongen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

BRF Pistongen 4 är en äkta bostadsrättsförening. 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.

Föreningen äger marken. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2022) 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, som bedriver handel med sportutrustning och konfektion och för närvarande använder lokalen som lagerlokal.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en aktuell underhållsplan från 2015. Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition med minst 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring av balanserat resultat till underhållsfonden.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1929.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltning AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar har nu fastslagits efter en andra omröstning på föreningsstämman i maj 2024.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till en bostadsrättslägenhet kan förverkas om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp samt en pantsättningsavgift på 1 % av gällande prisbasbelopp.

Nyhets-/informationsbrev

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

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter samt minst 1 och högst 3 suppleanter.

Efter ordinarie föreningsstämma (2024-05-07) och konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande: Jens Lunden
Ledamot: Carolina Roos
Ledamot: Hanna Petersons
Ledamot: Nina Flink
Suppleant: Bengt Ehrenkrona
Suppleant: Maria Sturegård

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisor: Linda Johansen
Revisorssuppleant: Camilla Andersson

Valberedning

Styrelsen i sin helhet

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsskatt har erlagts med det lägsta värdet 1630 kr per lägenhet för 2024 eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under året

- Uppdaterade stadgar har fastslagits efter en andra omröstning på föreningsstämman.
- Nya tvättmaskiner har installerats i tvättstugan för att förbättra service och energieffektivitet.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 34
Antal tillkommande medlemmar under året: 9
Antal medlemmar som lämnat under året: 6
Antal medlemmar vid årets slut: 37

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	792	768	740	739	747
Resultat efter finansiella poster	-138	-135	-202	-763	-426
Soliditet (%)	73	74	68	67	84
Årsavgift/kvm boyta (kr)	586	567	548	0	0
Lån/kvm boyta (kr)	1 844	1 863	1 882	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	-15	-12	51	0	0
Räntekänslighet (%)	3	3	3	0	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	296	274	262	0	0
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	1 679	1 696	1 713	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	79	79	79	0	0

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

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år.

Upplysning avseende redovisad förlust: Förlusten för 2024 beror främst på avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm totalyta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm totalyta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsats	Kapitaltillskott / Upps/övrig fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 323 344	-3 053 168	1 157 591	-4 241 530	-134 573	6 051 664
Avsättning till fond för yttre underhåll			197 404	-197 404		0
Disposition av föregående års resultat:				-134 573	134 573	0
Årets resultat					-137 979	-137 979
Belopp vid årets utgång	12 323 344	-3 053 168	1 354 995	-4 573 507	-137 979	5 913 685

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 573 507
Årets resultat	-137 979
	-4 711 486

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	197 404
I ny räkning överföres	-4 908 890
	-4 711 486

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	792 221	767 976
Summa rörelseintäkter		792 221	767 976
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-580 313	-632 740
Förvaltningskostnader		-118 090	-89 444
Övriga externa kostnader		-43 929	-36 679
Personalkostnader	4	-3 996	-2 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-120 051	-120 051
Summa rörelsekostnader		-866 379	-881 911
Rörelseresultat		-74 158	-113 935
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 012	6 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 833	-27 216
Summa finansiella poster		-63 821	-20 638
Resultat efter finansiella poster		-137 979	-134 573
Resultat före skatt		-137 979	-134 573
Årets resultat		-137 979	-134 573

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 957 487	7 065 502
Inventarier, verktyg och installationer	6	539 514	457 038
Summa materiella anläggningstillgångar		7 497 001	7 522 540
Summa anläggningstillgångar		7 497 001	7 522 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		987	922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 709	17 285
Summa kortfristiga fordringar		16 696	18 207
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		600 685	691 084
Summa kassa och bank		600 685	691 084
Summa omsättningstillgångar		617 381	709 291
SUMMA TILLGÅNGAR		8 114 382	8 231 831

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

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		1 354 995	1 157 591
Summa bundet eget kapital		14 019 666	13 822 262

Fritt eget kapital

Uppskrivningsfond		-3 394 495	-3 394 495
Balanserat resultat		-4 573 507	-4 241 530
Årets resultat		-137 979	-134 573
Summa fritt eget kapital		-8 105 981	-7 770 598

Summa eget kapital

5 913 685 **6 051 664**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	971 230	986 230
Summa långfristiga skulder		971 230	986 230

Kortfristiga skulder

Depositionsavgift		3 450	3 450
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	995 000	1 000 000
Leverantörsskulder		76 016	47 961
Skatteskulder		4 504	4 130
Övriga skulder		23 510	24 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 987	113 440
Summa kortfristiga skulder		1 229 467	1 193 937

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 114 382 **8 231 831**

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten	9		
Resultat efter finansiella poster		-137 979	-134 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		120 051	120 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-17 928	-14 522
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 576	-805
Förändring av leverantörsskulder		28 055	-2 585
Förändring av kortfristiga skulder		12 410	-22 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 113	-40 539
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-94 512	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-94 512	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 000	-20 000
Årets kassaflöde		-90 399	-60 539
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		691 084	751 623
Likvida medel vid årets slut		600 685	691 084

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

	2024	2023
Hyror lokaler	149 742	146 805
Årsavgifter bostäder	624 612	604 170
Övriga intäkter	17 867	17 001
	792 221	767 976

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Städning enligt avtal	16 839	16 062
Övriga fastighetskostnader	9 950	27 717
Reparationer och underhåll	41 867	80 575
Serviceavtal	12 083	7 335
El	41 174	40 205
Fjärrvärme	258 643	243 437
Vatten	46 284	37 252
Fastighetsförsäkringar	32 817	39 924
Kabel-TV	6 909	38 569
Fastighetsskatt	57 370	56 468
Sophämtning	56 377	45 197
	580 313	632 741

Not 4 Personalkostnader

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

	2024	2023
Styrelsearvode	3 996	2 997
	3 996	2 997

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 991 002	12 991 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 991 002	12 991 002
Ingående avskrivningar	-5 925 500	-5 817 485
Årets avskrivningar	-108 015	-108 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 033 515	-5 925 500
Utgående redovisat värde	6 957 487	7 065 502
Taxeringsvärden byggnader	13 890 000	13 890 000
Taxeringsvärden mark	35 461 000	35 461 000
	49 351 000	49 351 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	751 463	751 463
Inköp	94 512	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	845 975	751 463
Ingående avskrivningar	-294 425	-282 389
Årets avskrivningar	-12 036	-12 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-306 461	-294 425
Utgående redovisat värde	539 514	457 038

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	1,52	2026-09-28	971 230	986 230
SEB	4,34	2025-12-28	995 000	1 000 000
			1 966 230	1 986 230
Kortfristig del av långfristig skuld			-20 000	-20 000

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

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 018 000	4 018 000
	4 018 000	4 018 000

Not 9 Tilläggsupplysning Kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	89	78
Erlagd ränta	71 184	26 804
	71 273	26 882

Stockholm 2025-

Jens Lundén
Ordförande

Hanna Petersons

Carolina Roos

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Linda Johansen
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAROLINA ROOS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 4d0a69c5702a11[...]30f18edf03ab5

IP: 37.247.xxx.xxx

2025-04-17 09:25:33 UTC



Hanna Petersons (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 4ce9702938a4c2[...]d30ab936e7036

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-19 09:32:48 UTC



Jens Oscar Lundén (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a2f489c96193f8[...]fc0662243b415

IP: 90.231.xxx.xxx

2025-04-19 18:53:06 UTC



LINDA JOHANSEN

Extern Revisor

Serienummer: 4f2e1ecb443649[...]435acad77069a

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-04-20 10:47:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.