

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Pistongen 5

769603-8798

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Underskrifter	8



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pistongen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen äger och förvaltar en fastighet, Pistongen 5/ Gustav Vasa.  
Bostadsrättsföreningens mark innehas med äganderätt.  
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.  
Bostadsrättsföreningens fastighet är inte en del av en samfällighet.  
Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan.

#### *Förvaltning*

##### **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2024 efter årsstämman:

Hannes Lokko	Ordförande
Per Hedberg	Sekreterare
Christoffer Lagerhorn	Kassör
John af Petersens	Ledamot
Christian Bergkvist	Ledamot
Christian Stenberg	Ledamot
Jana Baecklund	Suppleant
Martin Uustalu	Suppleant

##### **Valberedning**

Christer Palm  
Gunnar Molin

##### **Revisorer**

Eva Stein,  
Allegretto Revision AB Revisor  
Kerstin Norlin,  
Allegretto Revision AB Revisorssuppleant

Då Eva Stein går i pension under 2024 ersätts de av:

Johan Forsblom Revisor  
BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB,  
William Sjöberg Revisorssuppleant  
BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB,

### **Ekonomisk förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av PKR AB.

### ***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.	4st
2 r.o.k.	19st
3 r.o.k.	4st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2024. 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 både digitalt och med hänsyn till att ha möjlighet att närvara fysiskt.

Under 2024 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 sköts om.

Styrelsen beslutade om en 5% avgiftshöjning som började gälla i oktober. Detta för att möta de generella kostnadsökningar som skett det senaste året/åren.

PKR AB har övertagit den ekonomiska förvaltningen under 2024.

### **Sociala medier**

Föreningen har en Facebook-grupp som heter "Atlasgatan 1", som nu har 35 medlemmar. 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 2024

Urval av genomförda aktiviteter 2024:

### Installationer/utredningar och andra åtgärder

Nya batteridrivna trädgårdsredskap har införskaffats.

100 000 kronor har extraamorteras på rörliga lånen.

Ljudisolationsplattor har installerats i torkrummet.

Ekonomisk förvaltare har bytts från E-count AB till PKR AB.

Ytterdörr, svängdörrarna, hiss och entrén har målningsrenoverats och lägenhetsdörrarna förbättringsmålats.

Motorn till hissdörrens lås har bytts ut, då det gamla orsakade stopp mellan våningarna.

Arbete med att ta fram en ny underhållsplan har påbörjats.

Varmvattenstammarna har undersökts för att identifiera temperaturfall. Temperaturen åter normal.

Sopkärlden har fått sin årliga renspolning.

Fotocellen vid sopkarusellen har reparerats och bytts ut.

Fästena till sopsäckarna i sopkarusellen har renoverats.

Möjlighet om att göra en utrensning i cykelförrådet undersöktes och planerades in.

## Medlemsinformation

Av föreningens 27 bostadsrätter har 2 överlåtits under 2024, att jämföra med 4 föregående år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 215	1 160	1 136	1 149
Resultat efter finansiella poster	45	-50	-110	-272
Soliditet (%)	83,7	84,1	83,0	83,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	581	589	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 425	1 488	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 548	1 617	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	96	92	0	0
Räntekänslighet (%)	2,7	2,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	255	236	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,9	87,6	0,0	0,0

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	17 134 124	2 302 899	590 057	-3 229 612	-50 298	<b>16 747 170</b>
Disposition av föregående års resultat:		242 016		-292 314	50 298	<b>0</b>
Årets resultat					44 663	<b>44 663</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 134 124</b>	<b>2 544 915</b>	<b>590 057</b>	<b>-3 521 926</b>	<b>44 663</b>	<b>16 791 833</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 521 926
årets vinst	44 663
	<b>-3 477 263</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	242 016
i ny räkning överföres	-3 719 279
	<b>-3 477 263</b>

Avsättning enligt stadgar till yttre fond 2024, 242 016 kr. 0,3% av taxeringsvärdet 80 672 000 kr.

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 215 387	1 159 738
Övriga rörelseintäkter		2 579	9 696
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 217 966</b>	<b>1 169 434</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-739 254	-808 992
Övriga externa kostnader		-209 623	-207 047
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-136 183	-145 908
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 085 060</b>	<b>-1 161 947</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>132 906</b>	<b>7 487</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 565	8 553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 808	-66 338
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-88 243</b>	<b>-57 785</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>44 663</b>	<b>-50 298</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>44 663</b>	<b>-50 298</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>44 663</b>	<b>-50 298</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	3	18 595 537	18 714 491
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	345 068	362 297
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 940 605</b>	<b>19 076 788</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 943 405</b>	<b>19 079 588</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		217 017	5 852
Övriga fordringar		65 367	60 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 506	38 934
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>338 890</b>	<b>105 058</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		776 572	735 655
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>776 572</b>	<b>735 655</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 115 462</b>	<b>840 713</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 058 867</b>	<b>19 920 301</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		17 134 124	17 134 124
Reservfond		590 057	590 057
Fond för yttre underhåll		2 544 915	2 302 899
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 269 096</b>	<b>20 027 080</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 521 926	-3 229 612
Årets resultat		44 663	-50 298
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 477 263</b>	<b>-3 279 910</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 791 833</b>	<b>16 747 170</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	0	1 810 000
Övriga skulder		27 000	27 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 000</b>	<b>1 837 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 690 000	1 000 000
Leverantörsskulder		75 956	139 745
Skatteskulder		50 730	49 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		423 348	146 763
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 240 034</b>	<b>1 336 131</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 058 867</b>	<b>19 920 301</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	132 906	7 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	136 183	145 908
Erhållen ränta	9 565	8 553
Erlagd ränta	-84 225	-66 338
Betald fastighetsskatt	1 107	1 890
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>195 536</b>	<b>97 500</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-211 165	-5 852
Förändring av kortfristiga fordringar	-22 668	-12 547
Förändring av leverantörsskulder	-63 789	63 012
Förändring av kortfristiga skulder	263 002	-83 689
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>160 916</b>	<b>58 424</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-120 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>40 916</b>	<b>-61 576</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	735 655	797 231
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>776 571</b>	<b>735 655</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Tillbyggnationer	10-40 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-30 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 036 228	1 023 986
Hyror lokaler	144 746	135 753
Hyror garage och parkeringsplatser	31 900	0
Övriga intäkter	2 513	0
	<b>1 215 387</b>	<b>1 159 739</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, bredband och vatten. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 314 298	17 314 298
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 314 298</b>	<b>17 314 298</b>
Ingående avskrivningar	-2 991 409	-2 872 455
Årets avskrivningar	-118 954	-118 954
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 110 363</b>	<b>-2 991 409</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 203 935</b>	<b>14 322 889</b>
Bokfört värde byggnader	14 203 935	14 322 889
Bokfört värde mark	4 391 602	4 391 602
	<b>18 595 537</b>	<b>18 714 491</b>

#### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 103 081	1 103 081
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 103 081</b>	<b>1 103 081</b>
Ingående avskrivningar	-740 784	-713 830
Årets avskrivningar	-17 229	-26 954
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-758 013</b>	<b>-740 784</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>345 068</b>	<b>362 297</b>

#### Not 5 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	4,43	2025-04-30	945 000	110 000	835 000
Stadshypotek	1,56	2025-04-30	965 000	10 000	955 000
Stadshypotek	4,20	2025-02-13	900 000	0	900 000
			<b>2 810 000</b>	<b>120 000</b>	<b>2 690 000</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 966 200	9 966 200
	<b>9 966 200</b>	<b>9 966 200</b>

Underskriven den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Hannes Lokko  
Ordförande

Per Hedberg  
Ledamot

Christoffer Lagerhorn  
Ledamot

John af Petersens  
Ledamot

Christian Bergkvist  
Ledamot

Christian Stenberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Forsblom  
Revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557546013355

## Dokument

Brf Pistongen 5 årsredovisning 2024  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2025-05-06 14:22:15 CEST (+0200) av  
Fredrik Hansen (FH)  
Färdigställt 2025-05-06 18:58:08 CEST (+0200)

## Initierare

Fredrik Hansen (FH)  
PKR Ekonomikonsult AB  
fredrik@pkr.nu

## Signerare

Hannes Lokko (HL)  
Identifierad med svenskt BankID som  
"HANNES LOKKO"  
hannes.lokko@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANNES LOKKO"  
Signerade 2025-05-06 16:41:32 CEST (+0200)

Christoffer Lagerhorn (CL)  
Identifierad med svenskt BankID som  
"CHRISTOFFER LAGERHORN"  
lagerhorn.christoffer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTOFFER LAGERHORN"  
Signerade 2025-05-06 14:24:07 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557546013355

John af Petersens (JaP)  
Identifierad med svenskt BankID som  
"JOHN AF PETERSENS"  
john.petersens@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHN AF PETERSENS"  
Signerade 2025-05-06 14:30:21 CEST (+0200)

Per Hedberg (PH)  
Identifierad med svenskt BankID som  
"PER HEDBERG" perghedberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PER HEDBERG"  
Signerade 2025-05-06 17:23:54 CEST (+0200)

Christian Bergkvist (CB)  
Identifierad med svenskt BankID som  
"CHRISTIAN BERGQVIST"  
christian.bergqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTIAN BERGQVIST"  
Signerade 2025-05-06 15:08:20 CEST (+0200)

Christian Stenberg (CS)  
Identifierad med svenskt BankID som  
"CHRISTIAN STENBERG"  
christian.stenberg@niam.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTIAN STENBERG"  
Signerade 2025-05-06 18:39:46 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557546013355

Johan Forsblom (JF)  
Identifierad med svenskt BankID som  
"Johan Bårdsen Forsblom"  
johan@brf-experten.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
"Johan Bårdsen Forsblom"  
Signerade 2025-05-06 18:58:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

