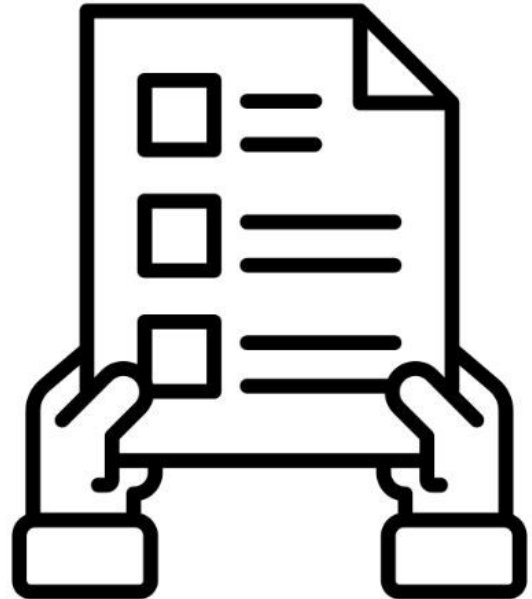
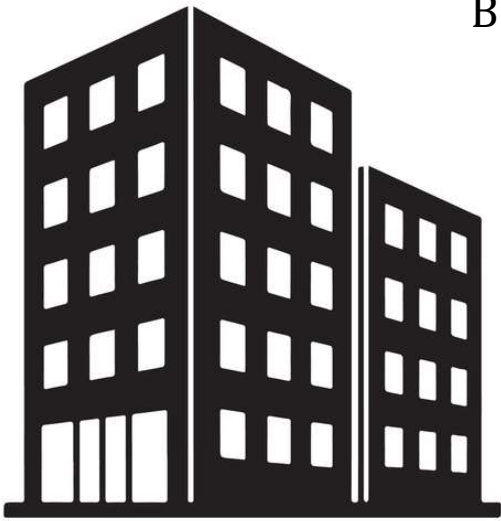


# ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen  
Pistongen 4  
716421-7387



**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

## **Ekonomi**

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Pistongen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### **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.

Upplåtelse av bostadsrättslägenhet får endast ske till fysisk person.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### **Föreningens byggnader**

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Byggnaden ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Pistongen 4.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Föreningens byggnad utgörs av 22 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en lokal.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked 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.

Föreningen planerar att omförhandla kontraktet i 2026 som löper ut 2027 på grund av ökande kostnader som i dagsläget inte reflekteras i nuvarande hyresavtal.

### **Fastighetsförvaltning**

Ekonomisk förvaltning har utförts av Storholmen förvaltning AB.

### **Föreningsfrågor**

#### **Stadgar**

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

### **Medlemmar**

Föreningen har vid året slut 38 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem (5) överlåtelser skett. Styrelsen har uppdaterat stadgar gällande renovering och har under året godkänt lgh 1201 renoveringsritningar.

### **Nyhets/-informationsbrev**

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Under året har styrelsen skapat en digital kommunikations lösning genom en WhatsApp grupp för snabb och enkel kommunikation mellan föreningens medlemmar.

### **Styrelse**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Julia Rosenqvist, ordförande

Sofie Collin, ledamot

William Koitränd, ledamot

Saga Rickmer, ledamot

Bengt Ehrenkrona, suppleant

Camilla Löke, suppleant

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden:

### **Revisor**

Malin Ståhl  
MT Revision AB

### **Revisorssuppleant**

Camilla Andersson  
MT Revision AB

### **Väsentliga händelser under året**

#### **Renovering av lägenhet 1201**

Under juni månad fick styrelsen en renoveringsansökan från nyinflyttade till 1201 (Carlsson & Elm). Förändringarna i planlösningen är baserade på information från säljaren då lägenheten ovan gjordes om till liknande planlösning. Styrelsen tog emot kontaktuppgifter till alla hantverkare oh företag som anlätades, samt intyg från fackman som visar att bärande väggar inte rivs. Ansökan godkändes den 28 juni 2025.

#### **Avgiftshöjning**

I augusti 2025 beslutade styrelsen att höja avgiften med 20% på grund av tidigare års inflation och ökande kostnader. Nya styrelsen har under hösten sett över underhållsplanen där flertal åtgärder behövs tas under 2026, och tog därmed beslutet i samråd med Storholmen att öka avgiften med ytterligare 10% med start januari 2026.

### **Lagning av hiss och port**

Hissen och porten har varit problematiska under andra halvåret 2025 där styrelsen har kontaktat Tormax (ansvarar för elektronik av dörren) samt låssmed för att åtgärda porten som inte stängts ordentligt. Porten har under vinter månaderna varit svår att stänga med elektroniken och detta är något som styrelsen behöver se över framgent. Hissen har stannat ett flertal gånger och styrelsen har kontaktat St Eriks hiss. Den fungerar nu som den ska efter reparation. Reparation av både port och hiss har därför bidragit till extra kostnader som inte var planerade, men som är nödvändiga för föreningens säkerhet.

### **Besiktning av huset för övergående till ny underhållsplan**

Styrelsen har i samråd med Storholmen gått över till en underhållsplan bättre anpassad för K3, enligt lagkrav, och har därför haft besiktningsman på plats. Styrelsen kommer ta åtgärder i prioriteringsordning enligt nya underhållsplanen.

### **Stamspolning**

Under 2025 klagade flera grannar på ett tjutande ljud i rören, men oklart exakt vad som låg till grund för ljudet. Styrelsen pratade med Storholmen och rörmokare som rekommenderade en stamspolning, vilket ändå var planerat enligt underhållsplan. Styrelsen anlitade även en ytterligare rörmokare som besiktigade alla lägenheters blandare, där man konstaterade att en blandare på första våningen var sönder och ersattes. Ljudet i rören försvann efter detta.

### **Värme**

Värme från elementen har justerats för att uppnå effektivare förbrukning. Styrelsen har därför bett alla bostadsinnehavare att lufta elementen och besiktiga temperatur. Man har konstaterat att värmen är något sämre på våning 5 - styrelsen ska diskutera uppföljning vid nästa styrelsemöte.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	856	792	768	740	739
Resultat efter finansiella poster	-226	-138	-135	-202	-763
Soliditet (%)	72	73	74	68	67
Årsavgift/kvm boyta (kr)	645	586	567	548	0
Lån/kvm boyta (kr)	1 826	1 844	1 863	1 882	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	-12	-15	-12	51	0
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	291	296	274	262	0
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	1 662	1 679	1 696	1 713	0
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	80	79	79	79	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 år 2021.

Upplysning avseende redovisad förlust: Förlusten för 2025 beror till viss del 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	1 354 995	-4 573 507	-137 979	<b>5 913 685</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			197 404	-197 404		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-137 979	137 979	<b>0</b>
Årets resultat					-225 641	<b>-225 641</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 323 344</b>	<b>-3 053 168</b>	<b>1 552 399</b>	<b>-4 908 890</b>	<b>-225 641</b>	<b>5 688 044</b>

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 908 890
Årets resultat	-225 641
	<b>-5 134 531</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	407 500
Ianspråktagande fond för yttre underhåll	-72 525
I ny räkning överföres	-5 469 506
	<b>-5 134 531</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	856 245	792 221
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>856 245</b>	<b>792 221</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-644 235	-580 313
Förvaltningskostnader		-209 964	-118 090
Övriga externa kostnader		-44 350	-43 929
Personalkostnader	4	0	-3 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-138 953	-120 051
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 037 502</b>	<b>-866 379</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-181 257</b>	<b>-74 158</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 718	7 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 102	-70 833
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44 384</b>	<b>-63 821</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-225 641</b>	<b>-137 979</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-225 641</b>	<b>-137 979</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-225 641</b>	<b>-137 979</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	6 849 472	6 957 487
Inventarier, verktyg och installationer	6	508 576	539 514
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 358 048</b>	<b>7 497 001</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 358 048</b>	<b>7 497 001</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 470	0
Övriga fordringar		11 298	987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 934	15 709
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 702</b>	<b>16 696</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		568 110	600 685
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>568 110</b>	<b>600 685</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>589 812</b>	<b>617 381</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 947 860</b>	<b>8 114 382</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
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		1 552 399	1 354 995
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 217 070</b>	<b>14 019 666</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Uppskrivningsfond		-3 394 495	-3 394 495
Balanserat resultat		-4 908 890	-4 573 507
Årets resultat		-225 641	-137 979
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 529 026</b>	<b>-8 105 981</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 688 044</b>	<b>5 913 685</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	0	971 230
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>971 230</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Depositionsavgift		3 450	3 450
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	1 946 230	995 000
Leverantörsskulder		156 231	76 016
Skatteskulder		4 128	4 504
Övriga skulder		1 700	23 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		148 077	126 987
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 259 816</b>	<b>1 229 467</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 947 860</b>	<b>8 114 382</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	9		
Resultat efter finansiella poster		-225 641	-137 979
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		138 953	120 051
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-86 688</b>	<b>-17 928</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 470	0
Förändring av kortfristiga fordringar		6 775	1 576
Förändring av leverantörsskulder		80 215	28 055
Förändring av kortfristiga skulder		-11 406	12 410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-12 574</b>	<b>24 113</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-94 512
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-94 512</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-20 000	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-20 000</b>	<b>-20 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-32 574</b>	<b>-90 399</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		600 685	691 084
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>568 111</b>	<b>600 685</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* (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
Tvättmaskiner	5 år
Stambyte	50 år
Standardförbättring	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hyror lokaler	152 739	149 742
Årsavgifter bostäder	687 060	624 612
Övriga intäkter	16 445	17 867
	<b>856 244</b>	<b>792 221</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Städning enligt avtal	17 232	16 839
Övriga fastighetskostnader	16 922	9 950
Reparationer och underhåll	199 726	41 867
Serviceavtal	10 941	12 083
El	44 506	41 174
Fjärrvärme	246 334	258 643
Vatten	50 481	46 284
Fastighetsförsäkringar	35 233	32 817
Kabel-TV	7 563	6 909
Fastighetsskatt	58 468	57 370
Sophämtning	62 175	56 377
Driftskostnader mot moms	-105 346	0
	<b>644 235</b>	<b>580 313</b>

**Not 4 Personalkostnader**

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

	2025	2024
Styrelsearvode	0	3 996
	<b>0</b>	<b>3 996</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 991 002	12 991 002
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 991 002</b>	<b>12 991 002</b>
Ingående avskrivningar	-6 033 515	-5 925 500
Årets avskrivningar	-108 015	-108 015
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 141 530</b>	<b>-6 033 515</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 849 472</b>	<b>6 957 487</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 294 000	13 890 000
Taxeringsvärden mark	32 360 000	35 461 000
	<b>49 654 000</b>	<b>49 351 000</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	845 975	751 463
Inköp	0	94 512
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>845 975</b>	<b>845 975</b>
Ingående avskrivningar	-306 461	-294 425
Årets avskrivningar	-30 938	-12 036
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-337 399</b>	<b>-306 461</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>508 576</b>	<b>539 514</b>

### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
SEB	1,52	2026-09-28	971 230	971 230
SEB	3,65	2025-12-28	975 000	995 000
			<b>1 946 230</b>	<b>1 966 230</b>
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

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 018 000	4 018 000
	<b>4 018 000</b>	<b>4 018 000</b>

### Not 9 Tilläggsupplysning Kassaflödesanalys

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	3 633	89
Erlagd ränta	55 246	71 184
	<b>58 879</b>	<b>71 273</b>

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-03-05

Stockholm enligt dag som framgår av elektronisk signatur

Sofie Collin

William Koitrand

Julia Rosenqvist  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats enligt dag som framgår av elektronisk signatur

Malin Ståhl  
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."

## JULIA ROSENQVIST

### Styrelseledamot

Serienummer: 4da0a88cbb98a1[...]1d5138a2da885

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-18 11:51:22 UTC



## SOFIE COLLIN

### Styrelseledamot

Serienummer: 4efe31b1142a0f[...]2b1f2ed05eb61

IP: 37.247.xxx.xxx

2026-03-18 17:33:34 UTC



## WILLIAM KOITRAND

### Styrelseledamot

Serienummer: f656bc8e408d9b[...]16a48fda96a8e

IP: 212.37.xxx.xxx

2026-03-20 12:23:15 UTC



## MALIN STÅHL

### Revisor

Serienummer: 3e24a1d2b10386[...]56cddb9028360

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-03-20 12:26:32 UTC



Penneo dokumentnyckel: M7TL7-22BXF-KROOC-UAHB9-3QRTR-YYDLZ

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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.