

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Pistongen 5

769603-8798

Räkenskapsåret

2025

### Innehållsförteckning

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



### ***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 27 maj 2025. 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 2025 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.

### **Sociala medier**

Föreningen har en Facebook-grupp som heter "*Atlasgatan 1*", som nu har 39 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 2025**

Urval av genomförda aktiviteter 2025:

#### **Installationer/utredningar och andra åtgärder**

- Laddstationer samt batterier till våra batteridrivna trädgårdsredskap har uppdaterats.
- 100 000 kronor har extra amorteras på rörliga lånen.
- Kompletterande ljudisolationsplattor har installerats i torkrummet.
- Malar har misstänkts finnas på vinden vilket undersökts men inga har fastnat i de utsatta fällorna.

- Omplacering och komplettering av sopkärl. Sopkärlen har utökats i antal. Fler plast- och större pappkärl.
- Nya sopsorteringsskyltar uppsatta.
- Arbete med att uppdatera underhållsplanen fortsätter.
- Varmvattenstammarna har undersökts för att identifiera temperaturfall. Temperaturen åter normal.
- Ny tätare lucka till sopnedkastet inköpt och monterats.
- Fästen till sopsäckar i sopkarusellen har bytts ut.
- Ny infobroschyr 2025 har producerats och tryckts.
- Några förlängningar på skorstenarna har tagits bort, då det inte var dessa som orsakade problem för Atlasgatan 3, då dessa saknade besiktningsluckor.
- Ytterligare gångbroar har monterats på taket enligt krav.

## Medlemsinformation

Av föreningens 27 bostadsrätter har 5 överlåtits under 2025, att jämföra med 2 föregående år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 259	1 215	1 160	1 136
Resultat efter finansiella poster	53	45	-50	-110
Soliditet (%)	84,2	83,7	84,1	83,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	594	581	589	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 361	1 425	1 488	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 479	1 548	1 617	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	100	96	92	0
Räntekänslighet (%)	2,5	2,7	2,4	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	267	255	236	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,1	82,9	87,6	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	2 544 915	590 057	-3 521 926	44 663	<b>16 791 833</b>
Disposition av föregående års resultat:		242 016		-197 353	-44 663	<b>0</b>
Årets resultat					53 074	<b>53 074</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 134 124</b>	<b>2 786 931</b>	<b>590 057</b>	<b>-3 719 279</b>	<b>53 074</b>	<b>16 844 907</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 719 278
årets vinst	53 074
	<b>-3 666 204</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	185 067
i ny räkning överföres	-3 851 271
	<b>-3 666 204</b>

Avsättning enligt stadgar till yttre fond 2025, 185 067 kr. 0,3% av taxeringsvärdet 61 689 000 kr.

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 259 477	1 215 387
Övriga rörelseintäkter		12 939	2 579
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 272 416</b>	<b>1 217 966</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-853 121	-739 254
Övriga externa kostnader		-83 604	-209 623
Personalkostnader		-65 348	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-136 183	-136 183
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 138 256</b>	<b>-1 085 060</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>134 160</b>	<b>132 906</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 537	9 565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 623	-97 808
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-81 086</b>	<b>-88 243</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>53 074</b>	<b>44 663</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>53 074</b>	<b>44 663</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>53 074</b>	<b>44 663</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	18 476 583	18 595 537
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	327 839	345 068
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 804 422</b>	<b>18 940 605</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</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>18 807 222</b>	<b>18 943 405</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		240 449	217 017
Övriga fordringar		59 830	65 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 952	56 506
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>351 231</b>	<b>338 890</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		836 956	776 572
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>836 956</b>	<b>776 572</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 188 187</b>	<b>1 115 462</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 995 409</b>	<b>20 058 867</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		17 134 124	17 134 124
Reservfond		590 057	590 057
Fond för yttre underhåll		2 786 931	2 544 915
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 511 112</b>	<b>20 269 096</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 719 278	-3 521 926
Årets resultat		53 074	44 663
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 666 204</b>	<b>-3 477 263</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 844 908</b>	<b>16 791 833</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 670 000	0
Övriga skulder		27 000	27 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 697 000</b>	<b>27 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	900 000	2 690 000
Leverantörsskulder		62 892	75 956
Skatteskulder		53 438	50 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		437 171	423 348
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 453 501</b>	<b>3 240 034</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 995 409</b>	<b>20 058 867</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	134 160	132 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	136 183	136 183
Erhållen ränta	1 537	9 565
Erlagd ränta	-83 879	-84 225
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>188 001</b>	<b>194 429</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-23 432	-211 165
Förändring av kortfristiga fordringar	11 091	-22 668
Förändring av leverantörsskulder	-13 064	-63 789
Förändring av kortfristiga skulder	17 788	264 109
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>180 384</b>	<b>160 916</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>60 384</b>	<b>40 916</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	776 572	735 655
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>836 956</b>	<b>776 571</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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 065 038	1 036 228
Hyror lokaler	146 862	144 746
Hyror garage och parkeringsplatser	43 200	31 900
Övriga intäkter	4 377	2 513
	<b>1 259 477</b>	<b>1 215 387</b>

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

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
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	-3 110 363	-2 991 409
Årets avskrivningar	-118 954	-118 954
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 229 317</b>	<b>-3 110 363</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 084 981</b>	<b>14 203 935</b>
Bokfört värde byggnader	14 084 981	14 203 935
Bokfört värde mark	4 391 602	4 391 602
	<b>18 476 583</b>	<b>18 595 537</b>

#### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
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	-758 013	-740 784
Årets avskrivningar	-17 229	-17 229
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-775 242</b>	<b>-758 013</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>327 839</b>	<b>345 068</b>

#### Not 5 Fastighetslån

	Ränta	Bundet	Ingående	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld	amortering	skuld
Stadshypotek	3,10	2028-04-30	835 000	10 000	825 000
Stadshypotek	2,80	2026-02-13	900 000	0	900 000
Stadshypotek	3,39	2030-04-30	955 000	110 000	845 000
			<b>2 690 000</b>	<b>120 000</b>	<b>2 570 000</b>

Av dessa är 920 000kr kortfristiga lån.

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 966 200	9 966 200
	<b>9 966 200</b>	<b>9 966 200</b>

Årsredovisningen beslutades den 28 april 2026

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hannes Lokko  
Ordförande

Martin Uustalo  
Ledamot

Christoffer Lagerhorn  
Ledamot

John af Petersens  
Ledamot

Christian Bergkvist  
Ledamot

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

Johan Forsblom  
Revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

