

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 m², varav 1738 m² utgör lägenhetsyta och 150 m² 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
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

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 521 926
årets vinst	44 663
	-3 477 263

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	195 536	97 500
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten	160 916	58 424
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	40 916	-61 576
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	735 655	797 231
Likvida medel vid årets slut	776 571	735 655

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
	1 215 387	1 159 739

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

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

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

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
			2 810 000	120 000	2 690 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 966 200	9 966 200
	9 966 200	9 966 200

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