

Årsredovisning för
Brf Pistongen 4
716421-7387
Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9-10
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pistongen 4, 716421-7387 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

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 privattestadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

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 upplåtna med hyresrätt.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 1 066 kvm.

Lägenhetsfördelning:

9	1 rum och kök
12	2 rum och kök
1	3 rum och kök

Föreningens lokal

Föreningens lokal är 105 kvadratmeter och belägen i källarplan.

Ett nytt avtal har per den 1 maj 2012 träffats med Granitbiten Kommanditbolag, som bedriver handel med sportutrustning och konfektion. Hyresavtalet löper på fem år.

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Granitbiten Kommanditbolag	105 kvm	2017-04-30

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition med minst 0,4% av fastighetens taxeringsvärde. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond. Föreningsstämman äger dock då särskilda skäl föreligger och efter revisorns medgivande besluta om lägre avsättning.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1929.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

MS JW
CQ
L



Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	751 463	751 463
Utgående anskaffningsvärde	751 463	751 463
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-84 068	-42 034
- Årets avskrivning enligt plan	-42 034	-42 034
Utgående avskrivningar enligt plan	-126 102	-84 068
Utgående redovisat värde	625 361	667 395

Not 5 Eget kapital

(Tkr)	Fond för								
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital- tillskott	yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Uppskr.- fond	Övriga fonder	Totalt
Årets förändringar av eget kapital									
Belopp vid årets Ingång	7 547	4 776	310	569	-824	25	-3 394	26	9 035
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>									
Reservering till fond för yttre underhåll				100				5	105
Anspråktagande av fond för yttre underhåll									
Balanseras i ny räkning					-75	-25			-100
Årets resultat						2			2
Belopp vid årets utgång	7 547	4 776	310	669	-899	2	-3 394	31	9 042

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta% 2014-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SEB	1,62	Rörligt	-	1 021 230	1 021 230
Totalt			-	1 021 230	1 021 230

EMO
- SW
UB
W



Underskrifter

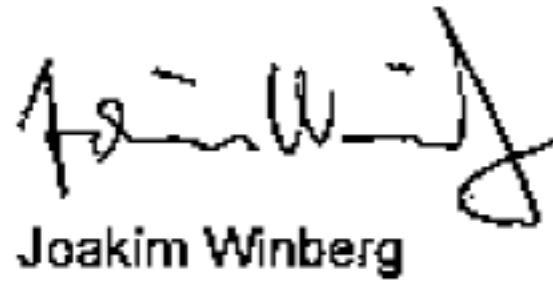
Stockholm 2015-05-12



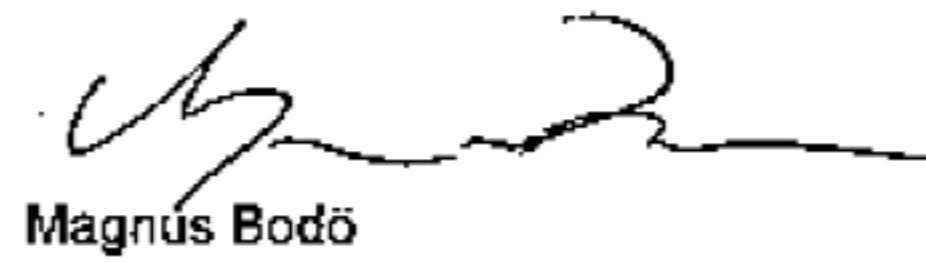
Fredrik Blomqvist



Camilla Lööke

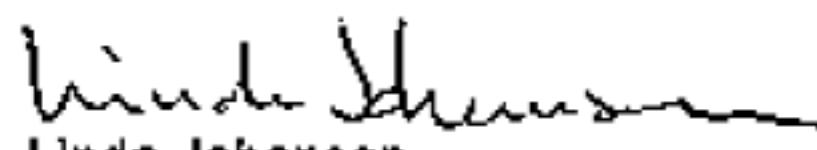


Joakim Winberg



Magnus Bodö

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 - 05 - 12



Linda Johansen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Pistongen 4
Org.nr 716421-7387

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Pistongen 4 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

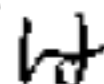
En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Pistongen 4 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2015



Linda Johansen
Auktoriserad revisor



Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1992-03-18.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1992-05-06.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Övrig information, såsom städdagar m.m., anslås på föreningens anslagstavla i trapphuset.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2014-06-24) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Blomqvist	Ordförande
Camilla Lööke	Ledamot/Kassör
Joakim Winberg	Ledamot
Magnus Bodö	Ledamot
Patrik Syrén	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 st. protokollförda sammanträden.

Revisor

Linda Johansen
MT Revision AB

Valberedning

Gustaf Hannerz

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Arsavgifterna har varit oförändrade under 2014.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 217 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 3.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2015.

Handwritten signatures:
A large circular signature, followed by "SW", "W3", and another signature.

**Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Under året har OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) genomförts. Kostnaderna för dessa insatser hade föreningen inte budgeterat för - vilket kan utläsas i en differens på drygt 38 000 kronor. Se uppgifter nedan under Not 2, reparationer.

Medlemsinformation

	2014-12-31	2013-12-31
Vid räkenskapsårets början	34	34
Tillkommande medlemmar	8	8
Avgående medlemmar	-5	-8
Summa	37	34

Allt antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Styrelsen har enhälligt beslutat, med hänvisning till §3 och 5 i brf stadgar, att inte tillåta en juridisk person som medlem i föreningen.

Planerad verksamhet under kommande år

Under 2015 har styrelsen för avsikt att låta ta fram en uppdaterad underhållsplan. Utifrån den kommer sedan styrelsen att ta ställning till vilka arbeten som kommer att behöva prioriteras under de kommande åren. I övrigt planeras enbart mindre reparationer av underhållskaraktär.

Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, tkr	710	710	668	588
Resultat efter finansiella poster, tkr	2	25	5	-133
Soliditet %	88	88	88	71
Årets resultat, tkr	1 752	25 449	4 965	-133 124
Underhållsfond, tkr	670	569	482	394
Genomsnittlig skuldränta, %	2,2	2,8	4,1	2,7

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-899 095
årets resultat	1 752
Totalt	-897 343
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	100 200
	-997 543
Totalt	-897 343

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials, including "AK", "M", and "1".

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	709 848	709 958
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		709 848	709 958
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-476 451	-438 409
Övriga externa kostnader		-71 039	-75 364
Personalkostnader		-	-2 995
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 3,4		-150 090	-150 090
Summa rörelsekostnad		-697 580	-666 858
Rörelseresultat		12 268	43 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 144	11 303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 660	-28 954
Summa finansiella poster		-10 516	-17 651
Resultat efter finansiella poster		1 752	25 449
Resultat före skatt		1 752	25 449
Årets resultat		1 752	25 449

Handwritten signature and initials: *PO. W. W. J.*

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	8 037 679	8 145 735
Inventarier, verktyg och installationer	4	625 361	667 395
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 663 040</u>	<u>8 813 130</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 663 040</u>	<u>8 813 130</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 282	7 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 459	14 681
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>11 741</u>	<u>22 057</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 548 603	1 366 352
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>1 548 603</u>	<u>1 366 352</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 560 344</u>	<u>1 388 409</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 223 384</u>	<u>10 201 539</u>

Et
L+ MW
UJ
D


**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 547 264	7 547 264
Upplåtelseavgift		4 776 080	4 776 080
Kapitaltillskott		310 127	310 127
Övriga fonder		31 200	26 400
Fond för yttre underhåll		669 609	569 409
<i>Summa bundet eget kapital</i>		13 334 280	13 229 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Uppskrivningsfond		-3 394 495	-3 394 495
Balanserat resultat		-899 095	-824 344
Årets resultat		1 752	25 449
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-4 291 838	-4 193 390
Summa eget kapital		9 042 442	9 035 890
<i>Långfristiga skulder</i>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 021 230	1 021 230
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 021 230	1 021 230
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Depositionsavgifter		3 450	3 450
Leverantörsskulder		30 659	29 182
Övriga skulder		5 694	8 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		119 909	102 846
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		159 712	144 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 223 384	10 201 539

Ställda panter och säkerheter**Ställda säkerheter**

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckning	4 018 000	4 018 000
Summa ställda säkerheter	4 018 000	4 018 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*


 W 43 0

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	12 267	43 100
Erhållna räntor	12 144	11 303
Erlagda räntor	-22 660	-28 954
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	150 091	150 090
	<u>151 842</u>	<u>175 539</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	151 842	175 539
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	10 316	23 166
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	20 093	-28 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 251	170 274
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	182 251	170 274
Likvida medel vid årets början	1 366 352	1 196 079
Likvida medel vid årets slut	<u>1 548 603</u>	<u>1 366 353</u>

Göran
Vik
K



Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta *Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked*
Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar

	Ar
Byggnader	30-40
Elinstallationer	50
Bredband	5

Bo-SW
MB Q
1

**Noter****Not 1 Nettoomsättning**

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyror lokal, moms	126 000	126 000
Årsavgifter	583 728	583 728
Kravavgift	120	230
Summa	709 848	709 958

Not 2 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Städ	34 363	36 716
Hissbesiktning	2 183	1 552
Övriga fastighetskostnader	9 882	-
Reparationer	53 754	15 274
Reparation hissar	10 649	8 584
Hissavtal	-	5 818
Serviceavtal	12 843	6 932
El	20 653	22 290
Fjärrvärme	190 694	200 947
Vatten	27 321	20 559
Sophämtning	20 892	19 604
Fastighetsförsäkring	22 451	29 364
Kabel-Tv	37 462	37 619
Fastighetsskatt	33 304	33 150
Summa	476 451	438 409

Not 3 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	12 991 002	12 991 002
	12 991 002	12 991 002
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-4 845 267	-4 737 211
- Årets avskrivning enligt plan	-108 056	-108 056
	-4 953 323	-4 845 267
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	8 037 679	8 145 735

Taxeringsvärde	2014-12-31	2013-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	10 453 000	10 453 000
Taxeringsvärde mark:	14 600 000	14 600 000
	25 053 000	25 053 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	24 400 000	24 400 000
Lokaler:	653 000	653 000

VR O