



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Pistolen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Årsavgifterna kommer vid behov att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Marja-Leena Mellenius	Ordförande
Irma Ingeborg Ridbäck	Ledamot, sekreterare
Stig Anders Uppfeldt	Ledamot, kassör

Katarina Elisabet Ehinger	Suppleant
Elisabeth Ståhle	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Karin Gerhardsdotter Johansson	Ordinarie Extern	eget företag
Kaj Eklund	Ordinarie Intern	
Sven-Olov Larsson	Suppleant Intern	

#### Valberedning

Gudrun Ersson	
Gunilla Uppfeldt	Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

### **Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fjärdingen 11:5	1943	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 314 m<sup>2</sup>, varav 1 314 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

### **Gemensamhetsutrymmen**

Tvättstugan, torkrummet och

mangelrummet

Cykelförrådet i källaren

Cykelparkering på gården

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

- 2019** Felsökning hiss, nytt lyse, 15100 kr  
Avtalet med IPOnly sägs upp då de ej återkommit med någon information och tidplan. Inga pengar är betalda.  
Avtalet med Telia om porttelefon har sagts upp.  
Relita har dels spolat ledningarna från lägenheterna, dels kartlagt hela avloppssystemet i källaren med kamera och gjort ritning över systemet. De har också påbörjat spolning av avloppssystemet i källaren.
- 2018** Flera betongrör under källaren är trasiga och behöver repareras, vilket planeras för sommaren 2019.  
Totala kostnaden för de åtgärder Relita har genomfört är 62,6 Tkr.  
Alviks måleri har målat alla fönster utvändigt inklusive karmarna och fönsterblecken. Total kostnad 140,1 Tkr.  
Upplands Ventilationstjänst har rensat alla imkanaler för självdrag. Kostnad 22,6 Tkr.  
Akademiska hus har beskurit den stora almen och lönnen på grannfastigheten.  
Intresset för att bygga balkonger har undersökts men projektet har lagts ner.  
Samtliga köksfläktar som varit anslutna till imkanalerna har bytts till kolfilterfläktar utan anslutning till imkanalerna (27 Tkr).
- 2017** Telia har kraftigt höjt taxan för telefonen i hissen och vid porten. En alternativ larmfunktion för hissen har undersökts med Kone men kostnaden blir för hög och Telia-abonnemanget behålls för hissen.  
OVK är genomförd och sänd till kommunen.  
En ny mast för mobilantenn är installerad av Hi3Acces AB.  
Ett nytt trädgårdsbord och 4 stolar (Grythyttan) är inköpta (10,5 Tkr).  
Ny Miele tvättmaskin är installerad (8,8 Tkr)  
Brandskyddsbesiktning har genomförts och erforderliga dörrstängare har installerats (37 Tkr).  
Nya, starkare lampor har installerats i källaren, lysrörsarmatur i tvättstuga och hiss har uppgraderats.  
Översvämning i en lägenhet har åtgärdats med upptorkning av fuktskadade områden.  
Avtal om installation av fibernät har tecknats med IPOnly (55 Tkr).  
Kartläggning av hela ventilationssystemet ( 67 Tkr).  
Eluttag på framsidan för belysning i träden, eluttag i trädgården och lysrör i portiken ( 30 Tkr).  
Beskärning av träd och buskar (9 Tkr)
- 2016** Ritningar för utbyggt cykelstall i trädgården är godkända men utbyggnaden skjuts på framtiden.
- 2015** Konsultdiskussion om renovering av imkanaler i kök är inledda.  
Installation av säkerhetsdörrar totalt 347 Tkr (17 Tkr debiterade 2015).  
Ny gräsmatta på framsidan och perennrabatt mot fastigheten i öster. Riklig lökplantering.  
Totalt trädgård (14 Tkr).
- 2014** Målning av källargolv (11,6 Tkr).  
Rep. av ytterkällartrappan (5,6 Tkr).  
Justering av radiatorer, omdragning av rör till lägenhet nr 1304 (8 Tkr, delad kostnad). Underhåll av trädgården (5,6 Tkr).
- 2013** Renovering av trapphuset, målning, slipning av golv och byte av armaturer (270 Tkr).  
Summan utgör underlag för beräkning av kapitaltillskott vid framtida försäljningar.  
Byte av avfuktare i torkrummet.  
Nya buskar framför cykelstallet, rosor mot fastigheten i öster, ett magnoliaträd samt tulpaner och olika andra lökar (5 Tkr).
- 2012** Stamspolning genomförd (18 Tkr). Skador på västra fasaden putsad (6 Tkr). Underhåll av trädgården (6 Tkr).
- 2011** Glasytorna i porten mot gården har bytts till klarglas för att få en vackrare vy in mot trädgården (15 Tkr).  
Fönstren mot gården är bytta till energiglas (140 Tkr).  
Förnyad radonmätning är genomförd i de fåtal lägenheter där värdena tidigare låg något för högt (1,7 Tkr). Fler ventiler upptagna i fönster för att förbättra ventilationen (23 Tkr). Plantering av buskar mm i trädgården (10 Tkr).
- 2009** Ventilationsgenomgång, täthetsprovning av ventilationskanaler och viss rensning genomfört ( 33 Tkr) Fler friskluftsventiler i fönsterkarmar installerade. Fukten i cykelstallet källaren verkar klara sig utan åtgärd då grannfastigheten nu åtgärdat sin dagvattenavledning. Takmålning genomförd (111 Tkr)  
Ny porttelefon (37 Tkr),  
Energideklaration (13,5 Tkr),  
Radonmätning (3,8 Tkr).
- 2008** Målning av söderfönster utvändigt (95 Tkr) samt i viss mån invändig målning på medlemmarnas bekostnad.

	Reparation av rökkanaler (4Tkr). Vattenskada (32 Tkr). Ny ytterport (78 Tkr).
<b>2007</b>	Ny cirkulationspump (4 Tkr) Renovering av hissen (174 Tkr), Nytt plank mot grannfastigheten (18 Tkr), Cykelställ (5 Tkr),
<b>2006</b>	Delvis omlagda entréplattor. Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) genomförd. Ny torktumlare installerad.
<b>2005</b>	Inköp av utrustning till alla kök som varnar för vattenläckor under diskbänken. Byte av utåtgående köksfönster. Byte av tvättmaskin.
<b>2004</b>	Byte av ytterdörr från gården till källaren Byte av värmexlare och styrventil för varmvatten. Flaggstång monterad på gården.
<b>2003</b>	Uthyrning av utrymme på vinden för uppförande av 3 G antenn
<b>2002</b>	Nya TV kablar samt anslutning till Com Hems bredbandsnät Renovering av skorstens- och ventilationspipor (44Tkr) Källsortering införs
<b>2000</b>	Ommålning av fönster (64Tkr)
<b>1999</b>	Anslutning till kabel-tv
<b>1998</b>	Insättning av fönsterventiler och ventiler till toalett och badrum.
<b>1996</b>	Insättning av 3-glasfönster på husets trafikstörda sidor.
<b>1992</b>	Byte av stammar och ombyggnad av badrum. Isolering av vind och husgrund. Nya balkonger. Nytt tegel på taket, Ombyggnad av undercentralen. Nybyggnad av cykelställ på gården. Installation av porttelefon
<b>1991</b>	Byte av elledningar
<b>1990</b>	Renovering av hela elnätet, Ny armatur i trapphuset, Byte till lågenergilampor
<b>1989</b>	Ommålning av trapphus
<b>1982</b>	Fasadrenovering med ommålning, Nya takplåtar och stuprännor samt ommålning av fönster
<b>1979</b>	Entréporten bytt mot stålport

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasader, mindre renovering tak, nytt avlopp under källargolven, dränering runt huset	2020	Enligt underhållsplanen

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör	
Ekonomisk förvaltning	SBC	Löpande
ComHem bredband, telefoni och TV	ComHem	2021-02-11
Fastighetsskötsel	Tommy Persson	Löpande
Jour	Relita	Löpande
Renhållning	Ragnsells	2020-05-02
Renhållning	Uppsala Kommun	Löpande
3G Antenner mm	3G	2021-11-30
Antenn	Hi3G Acces AB	2027-05-18
Fjärrvärme	Vattenfall	Löpande
El	Vattenfall	Löpande
Hiss service	Kone hissar	Löpande

### Föreningens ekonomi

Renovering under 2020 kommer att innebära att nya lån måste tas upp. Mycket preliminärt lånebehov cirka 5 MKr.

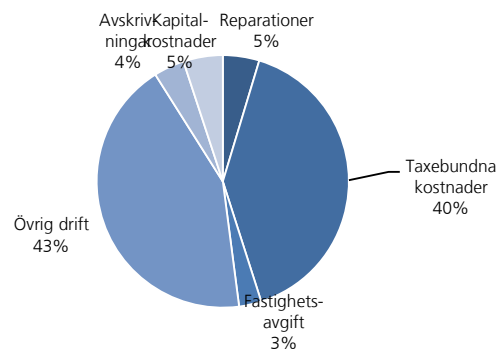
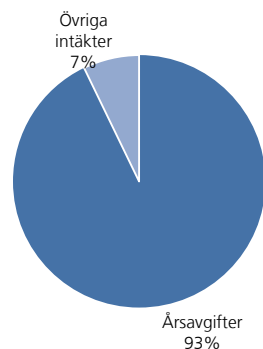
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>343 221</b>	<b>554 399</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	847 201	863 439
Finansiella intäkter	11	44
Minskning kortfristiga fordringar	598	0
Medlemsinsatser	0	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	102 919	171 904
	<b>950 730</b>	<b>1 035 387</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	665 248	777 308
Finansiella kostnader	36 823	22 062
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 778
	<b>702 070</b>	<b>802 148</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>591 880</b>	<b>343 221</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>248 660</b>	<b>233 239</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar, Klientmedel hos SBC.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se sida 2, Teknisk Status.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	598	571
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 131	2 131
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	159	160
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	28	17
Soliditet (%)	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	116	33
Nettoomsättning (tkr)	786	750

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 314 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 400 000	0	0	1 400 000
Reservfond	100 000	0	0	100 000
Fond för yttre underhåll	61 260	30 660	0	30 600
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 561 260</b>	<b>30 660</b>	<b>0</b>	<b>1 530 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 391 659	-30 660	1 917	1 420 402
Årets resultat	115 595	115 595	-1 917	1 917
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 507 254</b>	<b>84 935</b>	<b>0</b>	<b>1 422 319</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 068 514</b>	<b>115 595</b>	<b>0</b>	<b>2 952 919</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	115 595
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 422 319
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 660
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 507 254</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 507 254</b>
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	786 302	749 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 899	113 725
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>847 201</b>	<b>863 439</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-483 651	-664 424
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 446	-31 911
Personalkostnader	Not 6	-28 151	-80 973
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-29 547	-31 596
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-694 794</b>	<b>-808 904</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>152 407</b>	<b>54 535</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 823	-22 062
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-36 812</b>	<b>-22 018</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>115 595</b>	<b>32 517</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Övriga fonder	Not 12	0	-30 600
		<b>0</b>	<b>-30 600</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>115 595</b>	<b>1 917</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	5 531 847	5 553 934
Inventarier	Not 9	18 536	25 996
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 550 383</b>	<b>5 579 930</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 550 383</b>	<b>5 579 930</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	426 991	1 672
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>426 991</b>	<b>1 672</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		165 963	291 329
SBC klientmedel i SHB		0	51 892
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>165 963</b>	<b>343 221</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>592 954</b>	<b>344 893</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 143 338</b>	<b>5 924 823</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	1 400 000	1 400 000
Reservfond	100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	Not 11 61 260	30 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 561 260</b>	<b>1 530 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	1 391 659	1 420 402
Årets resultat	115 595	1 917
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 507 254</b>	<b>1 422 319</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>3 068 514</b>	<b>2 952 919</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 800 000	2 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 800 000</b>	<b>2 800 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	42 940	0
Skatteskulder	1 011	1 911
Övriga skulder	3 230	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 227 643	169 993
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>274 823</b>	<b>171 904</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 143 338</b>	<b>5 924 823</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	786 000	749 712
Hyror förråd	300	0
Öresutjämning	3	2
	<b>786 302</b>	<b>749 714</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	60 899	113 725
	<b>60 899</b>	<b>113 725</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	22 344	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 075	0
	Snöröjning/sandning	9 751	0
	Hissbesiktning	1 954	0
	Myndighetstillsyn	3 835	0
	Gård	599	0
	Serviceavtal	5 280	0
	Förbrukningsmateriel	829	0
		<b>55 667</b>	<b>0</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	237 990
	Entré/trapphus	2 433	0
	VVS	11 453	0
	Hiss	17 732	11 677
	Fönster	2 537	0
	Mark/gård/utemiljö	0	17 564
		<b>34 155</b>	<b>267 231</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	26 813	26 313
	Värme	208 518	210 672
	Vatten	41 344	20 728
	Sophämtning/renhållning	18 863	33 043
		<b>295 538</b>	<b>290 756</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 688	24 464
	Kabel-TV	52 111	62 844
		<b>77 799</b>	<b>87 308</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>20 492</b>	<b>19 129</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>483 651</b>	<b>664 424</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	0	3 991
	Tele- och datakommunikation	4 209	4 850
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	0
	Föreningskostnader	17 964	3 393
	Fritids- och trivselkostnader	942	0
	Förvaltningsarvode	41 148	5 000
	Administration	9 605	5 837
	Konsultarvode	69 938	0
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	0	8 140
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	0
	Övriga driftkostnader	0	700
		<b>153 446</b>	<b>31 911</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Löner	21 000	54 160
	Kostnadsersättningar	555	0
	Sociala kostnader	6 596	10 424
	Övriga personalkostnader	0	16 389
		<b>28 151</b>	<b>80 973</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	22 087	22 087
	Inventarier	7 460	9 509
		<b>29 547</b>	<b>31 596</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 847 434	5 847 434
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 847 434</b>	<b>5 847 434</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-293 500	-271 413
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 087	-22 087
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-315 587</b>	<b>-293 500</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 531 847</b>	<b>5 553 934</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 430 000	1 430 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 800 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
		<b>24 200 000</b>	<b>24 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	24 200 000	24 200 000
		<b>24 200 000</b>	<b>24 200 000</b>

<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	99 037	99 037	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 037</b>	<b>99 037</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-73 041	-63 532	
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 460	-9 509	
	Utrangering/försäljning	0	0	
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-80 501</b>	<b>-73 041</b>		
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>18 536</b>	<b>25 996</b>		
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto	1 074	1 672	
	Klientmedel hos SBC	425 917	0	
		<b>426 991</b>	<b>1 672</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Vid årets början	30 600	0	
	Reservering enligt stadgar	30 660	30 600	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>61 260</b>	<b>30 600</b>	
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FONDER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	<b>Övriga fonder</b>			
	Årets avsättning	0	30 600	
	lanspråktagande	0	-30 600	
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Handelsbanken	1,050 %	2 800 000	2 800 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 800 000</b>	<b>2 800 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
		<b>2 800 000</b>	<b>2 800 000</b>	<b>Villkors- ändringsdag 2021-03-30</b>



<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Avgifter och hyror	222 643	164 993
	Upplupna kostnader	5 000	5 000
		<b>227 643</b>	<b>169 993</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beställning av energidkeklARATION från SBC

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 25/3 2020

  
Marja-Leena Mellenius  
Ordförande

  
Irma Ingeborg Ridbäck  
Ledamot, sekreterare

  
Stig Anders Uppfeldt  
Ledamot, kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2020

  
Karin Gerhardsdotter Johansson  
Extern revisor

  
Kaj Eklund  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i Brf Pistolen.

Vi har granskat förvaltningsberättelsen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Pistolen för räkenskapsåret 2019-01-01 - - 2019-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

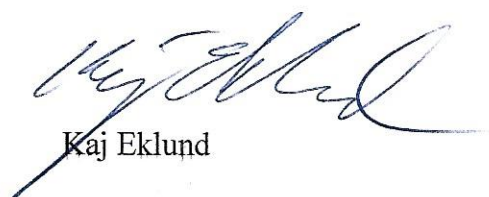
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi anser att vår revision ger oss grund för våra uttalanden nedan.

Vi tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs
- att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala 2020-03-30

  
Karin Gerhardsdotter Johansson

  
Kaj Eklund

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Årsavgifter	815 500	786 000
Hyror förråd	1 200	300
Öresutjämning	0	3
Övriga intäkter	70 000	60 899
	<b>886 700</b>	<b>847 201</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-25 000	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-22 344
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-11 075
Snöröjning/sandning	-8 000	-9 751
Hissbesiktning	-2 000	-1 954
Myndighetstillsyn	0	-3 835
Gård	0	-599
Serviceavtal	-6 000	-5 280
Förbrukningsmateriel	-1 000	-829
	<b>-47 000</b>	<b>-55 667</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	-35 000	0
Entré/trapphus	0	-2 433
VVS	0	-11 453
Hiss	0	-17 732
Fönster	0	-2 537
	<b>-35 000</b>	<b>-34 155</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	-5 000 000	0
	<b>-5 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	-28 000	-26 813
Värme	-220 000	-208 518
Vatten	-44 000	-41 344
Sophämtning/renhållning	-35 000	-18 863
	<b>-327 000</b>	<b>-295 538</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	-26 000	-25 688
Kabel-TV	-66 000	-52 111
	<b>-92 000</b>	<b>-77 799</b>
<b>Fastighetsskatt</b>		
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-21 000	-22 032
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	1 540
	<b>-21 000</b>	<b>-20 492</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Medlemsinformation	-4 000	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-4 209
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-5 000
Föreningskostnader	-15 000	-17 964
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-942
Förvaltningsarvode	-42 000	-41 148
Administration	-2 000	-9 605
Konsultarvode	-313 000	-69 938
Tidningar facklitteratur	-500	-451
Föreningsavgifter	-5 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-4 190
	<b>-393 500</b>	<b>-153 446</b>
<b>Personalkostnader</b>		
Lön	-8 000	0
Lön - lokalvård	-21 000	-21 000
Bilersättning skattefri	-500	-555
Arbetsgivaravgifter	-6 500	-6 596
	<b>-36 000</b>	<b>-28 151</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>		
Byggnad	-23 000	-22 087
Inventarier	-8 000	-7 460
	<b>-31 000</b>	<b>-29 547</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 982 500</b>	<b>-694 794</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-5 095 800</b>	<b>152 407</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>		
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11
Låneräntor	-50 000	-36 750
Övriga räntekostnader	0	-73
	<b>-50 000</b>	<b>-36 812</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-5 145 800</b>	<b>115 595</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>		
Övriga fonder	-35 000	0
	<b>-35 000</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-5 180 800</b>	<b>115 595</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)