

## Årsredovisning

### Bostadsrättsföreningen Pistolen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

#### 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 i balans. 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 enligt våra Stadgar §54 skall beloppet uppgå till 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. 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 numera i en första Fas 1, en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2033
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna balanseras gentemot budget och resultaträkning

##### 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 2017-03-29 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

Elisabeth Ståhle	Ordförande	
Jim Akerblom	Fastighetsansvarig	Adjungerad till styrelsen
Victor Ossian Karlsson	Ledamot	
Asa Kettis	Ledamot	
Carl Filip Henricsson	Suppleant	
Arvid Remi Johnson	Suppleant	
Kareem Ghassan Shawwaf	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Olof Johannesson                      Ord extern                                      Ekonomiservice & Konsultation  
Anne Berman                              Ord intern

## Valberedning

Kaj  
Eklund  
Irma  
Ridbäck

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

## 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.

## Byggnadsår och ytor

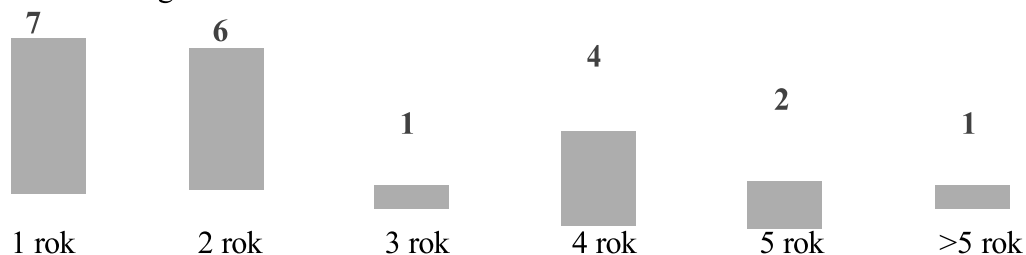
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 314 m<sup>2</sup>, varav 1 314 m<sup>2</sup> utgör boyta. Uppvärmning sker via fjärrvärme

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugan, torkrummet och  
mangelrummet  
Cykelförrådet i källaren  
Cykelparkering på gården

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades under 2023 och sträcker sig till 2033 (Fas 1). Fas 2 som avser 2034 till 2043 är under uppbyggnad. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning pågår under mars-april.	2022 - 2023	JÅ, har gjort radon tätning av alla genomföringar i källaren Detta reducerar påtaglig radoninläpp.
Nermontering samt bortforsling av icke fungerande komposter.	2022	JÅ
Diagnostisering, felsökning och åtgärder av betydande vattenläckage från rinnande toaletter i två brf	2022	JÅ noterade anmärkningsvärt hög vattenåtgång. Observationen med åtgärder ledde till stor besparing.
Inköp och installation av elektrisk mangel	2022	JÅ
Inventering och kontraktering Av basal skötsel av fastighet inkl trädgård	2022 - 2023	JÅ, Uppsala Fastighetstjänst
Utredning avseende markbunden fiber till brf	2022 - 2023	JÅ 1-åriga avtal med Comhem där föreningen står för interna nätet, tills frågan är klarlagd.
Taket inspekteras avseende kondition och takpapp.	2022	Taket kräver inga omedelbara åtgärder. Förnyad inspektion anges i projektplanen 2
Inköp, installation och kalibrering av ny pump och styrenhet till undercentralen	2022	JÅ, pga åverkan på tidigare pump. Gamla styrenheten överbelastad.
Inköp installation torktumlare	2022	Andrés VVS i Uppland
Installation två ASCO professionella tvättmaskiner	2022	Andrés VVS i Uppland
Stampolning avloppsrör kök badrum	2022	AB Andrés VVS i Uppland
Förbättrad belysning källaren	2022	JÅ

Projektering, installation av 5G-master.	2022	JÅ, Hi3G
Införskaffning, montering samt trimning av 4 st fläktar i källarplanet	2022	JÅ
Förbättring brandsäkerhet med tätning	2022	JÅ
Kvalitetssäkring av säkerhetsventilerna i undercentralen	2022	JÅ. Skall göras årligen.
Gamla rör genomdragningar i taket åtgärdade.	2022	JÅ
Påbörjar revision av Underhållsplanen, Fas1 och Fas2	2022 - 2023	JÅ styrelsen
Inköp och plantering av vinbärsbuskar vid uteplats	2022	JÅ
Projektet isolering av vind	2022 - 2023	JÅ nya material och tekniker finns nu på marknaden. Vi håller oss informerade och projektet är öppet.
Hiss årlig genomgång	2022	Spegeleffekten har ökat visuellt.
Vattenskada lägenhet	2022	JÅ, orsakat av öppet stående fönster, vilket ledde till att vattenledning frös.
Byte till kalibrerad vattenmätare	2022	JÅ, Vattenfall
Hantering andrahandsuthyrning	2022 - 2023	JÅ fnv 5 andrahandsuthyrningar. Detta kräver extra arbetsinsatser av föreningen.
Trädbeskrning, offerter, upphandling och samarbete.	2022	Återkommande 2 gånger/år, kostnad 1650 kr

<b>Utfört underhåll fortsättning</b>	<b>AR</b>	<b>Kommentar</b>
Ritning av anläggning framsida, typ och kvalitet av gatsten, kabeldragning i specialrör, extra rör för framtida bruk (typ fiber) vid kontroll av	2022 2022 - 2023	JÅ JÅ + entreprenör
sidobyggnader noteras att cykelställets tak måste bytas. Lagning betonggolvet vinden	2022	JÅ
Förprojekt avseende radiatorer och värmesystem.	2022 - 2023	JÅ förstudie inför filtrering/eliminering av järn och mangan i radiatorerna.
Stängning och plombering av interna sopnedkassen	2022	JÅ
Inspektion tak	2021	JÅ och HusResturatören Affinera AB.
Fasadinspektion drönare	2021	HusResturatören Affinera
Målning källaren	2021	HusResturatören Affinera
Spolning av dagvatten- brunnar.	2021	Recover AB
Påbörjat elimination av diffusionsspärr i källargolvet (expozylager) samt golven åtgärdade (klinker)	2021	HusResturatören Affinera AB
Nedmontering och bort forsling av avhärddningssystem.	2021	Andres VVS och HusResturatören Affinera AB
Ventiler i undercentralen smörjda med motionering av säkerhetsventiler.	2020	JÅ
Byte av regler-ventil och motor i undercentralen, JW Rör.	2020	JÅ och El styr o regler AB
Slipning och ytbehandling med linolja och lack av ytterporten.	2020	JÅ
Rengöring av kraftigt nedsmutsade ventilationsrör.	2020	JÅ
Pga driftstopp i hissen genomgång av Kone; styrdator, manuellt handhavande vis stopp, elektriska dörrkontakter. Se sistnämnda slitna och utgjorde problemet denna gång.	2020	Kone

Taklucka lagad nu fungerande.	2020	JÅ
Fuktstyrda fläktar installerade i tvättstuga och rum med inkommande vatten.	2020	JÅ och El styr o regler AB
Ej komposterat trädgårdsavfall bortforslat.	2020	Komposteringen avslutas., Hus Affinera
Husrestauratör Affinera AB, har efter inspektion och inhämtning av fakta levererat beslutsunderlag och offert avseende fasad, tak, brunn- och markarbete på baksidan, tvättstuga och städtrum.	2020 - 2021	Markarbetet, inklusive byte av brunn och ny plattläggning - 111 600:-
Efter inspektion av Bjerking Ing.byrå levereras ett offertunderlag källaren och avloppssystem 24 TSEK Trädbeskärning ca 9 TKr	2020 - 2021	
Mindre reparation av taket.	2019	
Underhållsplan från SBC, 21 900:-	2019	
Förstudie SBC Renovering, 22 500:-	2019	
Felsökning hiss, nytt lyse, 15100 kr	2019	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Kartläggning av avsnitt med stillastående vatten i ledningssystemet, s.k "dead legs" samt isolering av varm- respektive kall vattenrören inkl rätt utgående temp från vvx	2023	Risk för legionella i vattnet.
Projektering isolering av vindsgolvet planeras 2024-2025	2023	Genomförande eventuellt 2024
Samtliga skorstenar måste förses med tak	2023	Undvika fågelbo i skorstenarna med associerad risk för skador. Planeras under 2024.

Nya elmätare	2023	Klart januari 2023
Energideklaration	2023	
Radonmätning och rapportering till Uppsala Kommun	2023	
Uppdatering/omarbetning av Underhållsplanen Fas 1	2023	Uppdatering pågår.
Borttagning av kvarlämnade exp.kärl och ledningar (el o vatten) på vinden	2023-2024	
Trädbeskrning, offerter, upphandling och samarbete	2023-2024	Vår och/eller höst
Inspektion taktegel inkl. takpapper, hängrännor, fästen, etc	2023-	
Kvalitetssäkring av säkerhetsventilerna i undercentralen	2023 -	
Installation av processor för avluftning, rengöring samt filtrering av rostigt material i radiatorer, järn, mangan , syre etc	2023	Förbättra hållbarhet av radiatorer. Väntetid hos företaget.
Drönaninspektion av fasaden	2024	
Lgh egenkontroll schema	2023-2024	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC upphör 2023
ComHem bredband, telefoni och TV	ComHem
Fastighetsskötsel	Fastighetsservice AB Uppsala
Jour	Recover
Renhållning	Ragn-Sells
Renhållning	Uppsala Kommun
3G Antenner mm	3G
Antenn	Hi3G Acces AB
Fjärrvärme	Vattenfall (Heat Business Portal)
El	Vattenfall
Hiss service	Kone hissar

### Övrig information

2018 kontrakterades SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum) att ta fram en underhållsplan gällande för 2019 fram till och med 2048. I den underhållsplanen estimerades kostnaden för reparationer och underhåll till 475 KSEK/år i 30 år (motsvarande 360 SEK/m<sup>2</sup> per år). JÅ har arbetat fram en ny underhållsplan 2023- 2043 i en Fas1 och Fas 2. En halvering av kostnaden till ca 235 KSEK/år är möjligt/rimligt, dessutom kan kostnaden ytterligare sänkas om vi gör en hel del själva. Vissa större tjänster måste dock köpas in.

Nuvarande styrelse har 3 ordinarie ledamöter. En nödvändig tillgång för styrelsen är JÅ som är adjungerad till styrelse. Han står för kompetens inom byggnad, husrestauration, och projektledning. Under 2021-2022 genomförde JÅ bl. a. stamreoveringen, totalrenovering av tvättstugan samt ombyggnation av brunnen på baksida samt ombyggnation av framsidan. Han har agerat som ansvarig projektledare och även på många andra sätt lyckats minimera kostnaderna genom egen arbetsinsats. Från och med Q2 2022 arvoderas JÅ för sitt arbete.

### Föreningens ekonomi

Styrelsen bevakar kontinuerligt den ekonomiska utvecklingen. Vi bedömer att fastigheten är i stabilt skick och inga omfattande åtgärder förefaller nödvändiga de närmast kommande åren. Kostnadsökningar avseende driften kommer troligen tvinga fram ytterligare avgiftshöjningar. Läger om lån mars 2023.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 12 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 12 %.

### FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

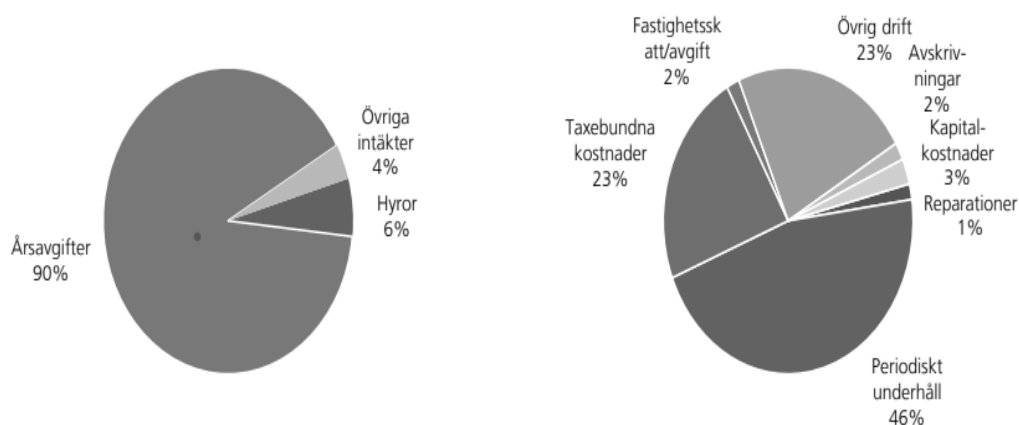
	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 881 543</b>	<b>787 845</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 087 348	903 017
Finansiella intäkter	784	64
Ökning av långfristiga skulder	0	1 888 250
Ökning av kortfristiga skulder	0	165 874
	<b>1 088 132</b>	<b>2 957 205</b>



<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 356 507	1 832 599
Finansiella kostnader	38 097	28 009
Ökning av kortfristiga fordringar	110 776	2 899
Minskning av långfristiga skulder	418 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	90 259	0
	<b>2 013 640</b>	<b>1 863 507</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>956 036</b>	<b>1 881 543</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-925 508</b>	<b>1 093 698</b>

\*Likvida medel redovisas i BR och KB

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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

Februari månad spolades avloppssystemet med inspektion av bl.a. vattenlås i samtliga lokaler och lägenheter.

Under våren byggdes en parkeringsplats till höger om porten. På planen framför entrén samt p-platsen sattes gatsten för att få såväl hållbarhet som estetik. P-platsen är alltså dedikerad entreprenörer som där kan parkera sin servicebil. Parkering i övrigt är inte tillåten framför porten. Brf-innehavare kan endast ställa bilen där helt kortvarigt t.ex. under i och urlastning av varor och vid persontransporter.

Ordningställande av grönområdet på framsidan har påbörjats och fortsätter under 2023 och 2024. Vår målsättning är att ytan framför allt skall vara lättskött och så vacker som möjligt till en rimlig kostnad.

Den som skött basal skötsel av trädgård, sandning och snöskottning etc har i överenskommelse med styrelsen avslutat sin anställning. Motsvarande arbetsuppgifter sköts nu av Fastighetstjänst AB.

Tvättstugan genomgick 2022 en omfattande uppgradering. Det installerades två professionella tvättmaskiner dvs maskiner lämpliga för flera användare, och som ska tåla hög nyttjandegrad. Installationerna var tidsödande och inte helt okomplicerade. Initialt förekom problem med bl.a. att jordfelsströmbrytaren löste ut. Vidare utrustades tvättstugan med elektrisk mangel som komplement till stenmangeln. Belysningen i källaren förbättrades.

Tätningar med tätningsmaterial med specifika egenskaper avseende värme, eld och rök, gjordes i källaren. Detta förbättrade brandsäkerheten betydligt.

Andra tätningar med, syfte att minska radoninflöde, gjordes med för det ändamålet specifikt material. Strategin är att vara proaktiv och undvika anmärkningar för höga nivåer av radon vid första mätningen som nu måste rapporteras till Uppsala Kommun. På så sätt kan vi undvika onödigt höga nivåer som i sin tur riskerar att leda direkt till kostsamma konsultationer av radonexperter. Sådana konsultationer innebär i många fall en rad mycket kostsamma åtgärder. Mätning av radon görs mars-april 2023.

Även i rummet för inkommande vatten i källaren installerades fläktar som sedan trimmades ytterligare för optimal effekt. Fyra fläktar är strategiskt placerade i KV. Målet är att reducera radoninflöde och optimera ventilationen.

Fönster-karmar och -bågar renoverades 2018, dock inte med helt övertygande kvalitet. Vi planerar för en inspektion av fönstren preliminärt hösten 2023. Det är extremt viktigt att samtliga brf-innehavare sköter fönstren dvs dvs torkar rent med fuktig trasa och därefter torrt med torr dito. Detta skall göras regelbundet särskilt under höst och vinter.

Det kärnvirke vi har i våra vackra, högkvalitativa fönster finns i princip inte längre att få tag på. Så kan vi behålla våra original dito så är det mycket fördelaktigt.

En otillåten andrahandsuthyrning noterades och beivrades hösten 2022. Den andrahandsuthyrningen har nu avslutats. Jan 2023 har Brf Pistolen 5 pågående tillåtna andrahandsupplåtelser. Detta medför ett påtagligt ökat tryck på fastighetens skötsel och drift särskilt sophantering samt ökat slitage. I enlighet mer Brfstadgarna tar Brf idag ut ett mindre påslag på avgiften vid andrahandsuthyrning.

Den omfattande graden av andrahandsupplåtelser ledde under hösten 2022 till uppenbara problem med bl.a. hantering av sopor, särskilt mat- och rest-avfall. Brf har fått öka sitt åtagande avseende sopor med såväl mer frekvent tömning som större kärl. Vi har ingen entreprenad avseende särskilda produkter som t.ex. lampor, batterier och

miljöfarliga vätskor/motsvarande. Det åligger den enskilda brf-innehavaren eller dess ersättare (andrahandshyresgäst) att lämna dessa varor på lämplig miljöstation. Inom en nära framtid (år 2026?) kommer även denna typ av avfall att hanteras av Brf med då med för ändamålet framtagna sorteringskärl. Fram tills dess gäller ovanstående.

#### HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Revidering av nu gällande underhållsplan (2019–2048, framtagen av SBC) pågår Fas 1 och Fas 2 JÅ.

Radonmätningar pågår.

Planen är att radiatorerna skall åtgärdas hösten 2023. Vi uppmanar samtliga att undvika rutinmässig "luftning" av radiatorerna. Om elementet är kallt hjälper det sällan att "lufta". Oftast beror det på att ventilen i termostaten behöver motioneras (dvs smörja upp) - instruktionsfilm hur det går till finns på nätet. Regelmässig luftning är inte bara verkningslöst i denna situation, utan riskerar att öka korrosionen i radiatorerna med ökad risk för läckage och omfattande läckage.

Avtalet med ComHem är uppsagt. Syftet är att ge brf medlemmarna möjlighet att själva styra/välja sina kostnader för IT (nät) och TV.

#### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Overlåtelser under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

#### Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Arsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	718	638	618	598
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 250	3 568	2 131	2 131
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	19	18	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	156	157	149	159
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	37	28	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	29	21	22	28
Soliditet (%)	28	29	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-332	-987	88	116
Nettoomsättning (tkr)	1 063	903	874	786

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

#### Förändringar eget kapital

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<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	477 099	477 099	-544 081	544 081
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 977 099</b>	<b>477 099</b>	<b>-544 081</b>	<b>2 044 081</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	192 753	-477 099	-442 993	1 112 845
Årets resultat	-373 029	-373 029	987 074	-987 074
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-180 276</b>	<b>-850 128</b>	<b>544 081</b>	<b>125 771</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 796 823</b>	<b>-373 029</b>	<b>0</b>	<b>2 169 852</b>

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-373 029
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	669 852
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-477 099
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-180 276</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

477 099
<b>296 823</b>

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

---

Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 022 040	903 017
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	24 455	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 046 495</b>	<b>903 017</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 160 227	-1 647 730
Ovriga externa kostnader	Not 5	-90 744	-141 346
Personalkostnader	Not 6	-105 536	-43 522
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-25 703	-29 547
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 382 210</b>	<b>-1 862 146</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-335 716</b>	<b>-959 129</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ovriga ränteintäkter och liknande resultatposter		784	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 097	-28 009
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-37 313</b>	<b>-27 945</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-373 029</b>	<b>-987 074</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-373 029</b>	<b>-987 074</b>

Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	5 465 586	5 487 673
Inventarier	Not 9	0	3 616
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 465 586</b>	<b>5 491 289</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 465 586</b>	<b>5 491 289</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		86 486	0
Ovriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	526 789	638 681
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>613 275</b>	<b>638 681</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		457 703	1 247 028
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>457 703</b>	<b>1 247 028</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 070 978</b>	<b>1 885 709</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 536 564</b>	<b>7 376 998</b>

Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</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	477 099	544 081
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 977 099</b>	<b>2 044 081</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		192 753	1 112 845
Årets resultat		-373 029	-987 074
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-180 276</b>	<b>125 771</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 796 823</b>	<b>2 169 852</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 831 250	4 520 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 831 250</b>	<b>4 520 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 439 000	168 000
Leverantörsskulder		40 888	207 723
Skatteskulder		2 524	2 147
Ovriga skulder		89 963	25 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	336 116	283 572
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 908 491</b>	<b>686 896</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 536 564</b>	<b>7 376 998</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	943 630	838 396
	Hyror lokaler momspliktiga	32 683	31 790
	Hyror lokaler	31 000	30 250
	Hyror förråd	0	200
	Overlåtelse/pantsättning	2 174	0
	Avgift andrahandsuthyrning	12 552	2 380
	Oresutjämning	2	1
		<b>1 022 040</b>	<b>903 017</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	24 455	0
		<b>24 455</b>	<b>0</b>



Not 4 DRIFTKOSTNADER	2022	2021
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	9 530	4 500
Fastighetsskötsel gård beställning	15 513	0
Hissbesiktning	2 169	4 108
Gemensamma utrymmen	680	0
Gård	664	25 813
Serviceavtal	10 365	6 305
Förbrukningsmateriel	5 270	3 463
Teleport/hissanläggning	0	769
Brandskydd	0	8 138
Fordon	318	2 268
	<b>44 509</b>	<b>55 364</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	105 019
Entré/trapphus	0	16 318
VVS	23 125	4 850
Hiss	0	16 250
Skador/klotter/skadegörelse	0	20 654
	<b>23 125</b>	<b>163 091</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	298 600	162 201
Tvättstuga	54 762	0
Källare	0	171 141
Lås	0	29 643
VVS	0	308 837
Mark/gård/utemiljö	0	337 944
Garage/parkering	301 966	0
	<b>655 328</b>	<b>1 009 766</b>
El	32 663	25 455
Värme	205 336	205 667
Vatten	22 896	48 468
Sophämtning/renhållning	65 407	28 802
Grovsopor	0	4 211
	<b>326 302</b>	<b>312 603</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	29 868	28 311
Kabel-TV	56 791	54 178
	<b>86 659</b>	<b>82 489</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>24 304</b>	<b>24 418</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 160 227</b>	<b>1 647 730</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	625	938
	Tele- och datakommunikation	0	-256
	Juridiska åtgärder	22 500	0
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	1 450	1 000
	Styrelseomkostnader	293	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 687	2 696
	Förvaltningsarvode	43 620	42 688
	Administration	12 781	5 743
	Korttidsinventarier	3 398	7 249
	Konsultarvode	0	81 288
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	0
		<b>90 744</b>	<b>141 346</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	7 900	8 000
	Löner	42 600	25 447
	Löner projektledning	36 300	0
	Sociala kostnader	18 736	10 075
		<b>105 536</b>	<b>43 522</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	22 087	22 087
	Inventarier	3 616	7 460
		<b>25 703</b>	<b>29 547</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 847 434	5 847 434
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 847 434</b>	<b>5 847 434</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-359 761	-337 674
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 087	-22 087
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-381 848</b>	<b>-359 761</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 465 586</b>	<b>5 487 673</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 430 000	1 430 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark	15 600 000	12 400 000
		<b>30 800 000</b>	<b>24 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 800 000	24 200 000
		<b>30 800 000</b>	<b>24 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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	-95 421	-87 961
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 616	-7 460
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-99 037</b>	<b>-95 421</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 616</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	26 779	2 489
	Klientmedel hos SBC	426 622	478 451
	Fordringar kreditfakturer	1 677	1 677
	Räntekonto hos SBC	71 711	156 064
		<b>526 789</b>	<b>638 681</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	544 081	91 920
	Reservering enligt stadgar	477 099	477 099
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-544 081	-24 938
	<b>Vid årets slut</b>	<b>477 099</b>	<b>544 081</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,730 %	2 364 000	2 707 000	2023-03-30
	Handelsbanken	0,960 %	1 906 250	1 981 250	2026-09-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 270 250</b>	<b>4 688 250</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2439 000	-168 000	
			<b>1 831 250</b>	<b>4 520 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 430 250 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 200 000	5 200 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Avgifter och hyror	336 116	283 572
		<b>336 116</b>	<b>283 572</b>

## Not 15

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Revidering av nu gällande underhållsplan (2019–2048, framtagen av SBC) pågår (JÅ).

Brf har, enligt uppgift från Uppsala Kommun, inte rapporterat in mätvärden avseende radon. Detta trots att såväl profylaktiska åtgärder (borrhål i fönsterbågarna) som mätningar har utförts. JÅ tatar nu i förebyggande syfte i källaren för att minska radoninläppet. När det är utfört så kommer mätningar att göras i källaren + fem lägenheter. Mätningarna sker under februari till april. Mätvärden rapporteras till Uppsala Kommun.

Även energideklaration är starkt försenad, skulle ha genomförts 2018 och Brf riskerar vite. Dock skall radonmätningarna genomföras innan energideklarationen. Dessa kommer att genomföras i följd.

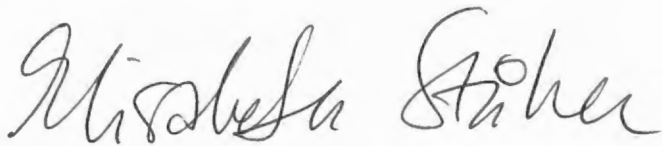
Planen är att radiatorerna skall åtgärdas hösten 2023. Vi uppmanar samtliga att undvika rutinmässig "luftning" av radiatorerna. Om elementet är kallt hjälper det sällan att "lufta". Oftast beror det på att ventilen i termostaten behöver motioneras (dvs smörja upp) - instruktionsfilm hur det går till finns på nätet. Regelmässig luftning är inte bara verkningslöst i denna situation, utan riskerar att öka korrosionen i radiatorerna med ökad risk för läckage och omfattande läckage. Arbetsituationen för rörmokare är besvärlig för tillfället (många önskar värmepumpar etc) varför projektet kan komma att genomföras något senare.

Avtalet med ComHem är uppsagt. Syftet är att ge brf medlemmarna att själva styra/välja sina kostnader för IT (nät) och TV. Styrelsen utreder nu förutsättningar och kostnader för fiber-baserad teknik. I väntan på resultatet av en sådan utredning har vi preliminärt planerat ett 1-årigt avtal med ComHem. I det avtalet står Brf för kostnaden för det interna nätet och brf-innehavarna får själva välja och betala för de tjänster avseende IT och TV man önskar.

## Styrelsens underskrifter

---


Uppsala den 6/5 2023



Elisabeth Ståhle  
Ordförande



Victor Ossian Karlsson  
Ledamot



Åsa Kettis  
Ledamot

## Revisorernas underskrifter

---

Vår revisionsberättelse har lämnats in den 7/5 2023



Olof Johannesen

Extern revisor



Arne Berman

Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pistolen, org. nr. 717600-1837

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2022. 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 revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av 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 har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsföreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att till föreningsstämman stående medel behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har vidare inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den 7 maj 2023

  
Olof Johansson

  
Anne H Berman