

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pistolen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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

Lena Elisabeth Gabrielle E Stähle	Ordförande
Kaj Roger Eklund	Ledamot
Victor Ossian Karlsson	Ledamot

Arvid Remi Johnson	Suppleant
Kareem Ghassan Shawwaf	Suppleant
Hans Lukas Stenberij	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Olof Johansson	Ordinarie Extern	Ekonomiservice & Konsultation
Sven-Olov Larsson	Ordinarie Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05.

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.

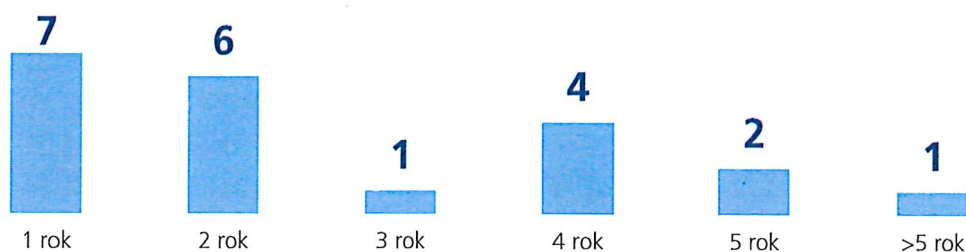
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 314 m², varav 1 314 m² utgör boyta.

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 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inspektion tak	2021	HusResuratören Affinera AB.
Fasadinspektion drönare	2021	HusResturatören Affinera
Målning källaren	2021	C Mård
Spolning av dagvatten-brunnar.	2021	Recover AB
Påbörjat att eliminera diffusionsspärr i källargolvet (expozylager) samt golven åtgärdade (olja respektive klinker) färg.	2021	HusResuratören Affinera AB
Nedmontering och bortforsling av avhärningssystem.	2021	HusResuratören Affinera AB

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Efter inspektion av Bjerking Ing.byrå levereras ett offertunderlag källaren och avloppsytem 24 TSEK	2020 - 2021	
Husrestauratör C Mård, 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:-
Ej komposterat trädgårdsavfall bortforslat.	2020	Komposteringen avslutas.
Fuktstyrda fläktar installerade i tvättstuga och rum med inkommande vatten.	2020	
Taklucka lagad nu fungerande.	2020	
Pga driftstopp i hissen genomgång av Kone; styrdator, manuellt handhavande vis stopp, elektriska dörrkontakter. Se sistnämnda slitna och utgjorde problemet denna gång.	2020	
Rengöring av kraftigt nedsmutsade ventilationsrör.	2020	
Slipning och ytbehandling med linolja och lack av ytterporten.	2020	
Byte av regler-ventil och motor i undercentralen, JW Rör.	2020	
Ventiler i undercentralen smörjda med motionering av säkerhetsventiler.	2020	
Trädbeskrning ca 9 TKr	2019	
Mindre reparation av taket.	2019	
Underhållsplan från SBC, 21900 Kr	2019	
Förstudie SBC Renovering, 22500 Kr	2019	
Felsökning hiss, nytt lyse, 15100 kr	2019	
Avtalet med IPOOnly 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 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.	2018	
Efter överenskommelse med Akademiska hus har de beskurit den stora almen och lönnen på grannfastigheten nordväst om vår fastighet. 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. Avtal om extern fönstermålning våren 2018 är tecknat med Alviks måleri (415 Tkr). Ett nytt trädgårdsbord och 4 stolar (Grythyttan) är inköpta (10,5 Tkr). Ny Miele tvättmaskin är installerad (8,8 Tkr)	2017	

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Brandskyddsbesiktning har genomförts och bl.a. 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).	2017	
Kartläggning av hela ventilationssystemet (67 Tkr). Eluttag på framsidan för belysning i träden, eluttag i trädgården och lysrör i portiken (30 Tkr). Beskrining av träd och buskar (9 Tkr)	2016	
Ritningar för utbyggt cykelstall i trädgården är godkända men utbyggnaden skjuts på framtiden. Konsultdiskussion om renovering av imkanaler i kök är inledda.	2015	
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 källargoiv (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	
Stampsolning 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).	2010	
Ventilationsgenomgång, täthetsprovning av ventilationskanaler och viss rensning genomfört (33 Tkr) Fler friskluftsventiler i fönsterkarmar installerade. Fukten i källaren verkar klara sig utan åtgärd då grannfastigheten nu åtgärdat sin dagvattenavledning.	2009	
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). Ny cirkulationspump (4 Tkr)	2007	
Renovering av hissen (174 Tkr), Nytt plank mot grannfastigheten (18 Tkr), Cykelställ (5 Tkr), Delvis omlagda entréplattor.	2006	
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) genomförd. Ny torktumlare installerad. Inköp av utrustning till alla kök som varnar för vattenläckor under diskbänken.	2005	
Byte av utåtgående köksfönster. Byte av tvättmaskin.	2004	
Byte av ytterdörr från gården till källaren		
Byte av värmeväxlare och styrventil för varmvatten.	2003	
Flaggstång monterad på gården.		

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Uthyrning av utrymme på vinden för uppförande av 3 G antenn	2002	
Nya TV kablar samt anslutning till Com Hems bredbandsnät	2000	
Renovering av skorstens- och ventilationspipor (44TKr) Källsortering införs		
Ommålning av fönster	1999	64000 kr
Anslutning till kabel-tv	1998	
Insättning av fönsterventiler och ventiler till toalett och badrum	1996	
Insättning av 3-glasfönster på husets trafikstörda sidor.	1996	
Byte av stammar, ombyggnad av badrum, isolering av vind och husgrund, nya balkonger, nytt tegel på taket, ombyggnad av undercentralen och nybyggnad av cykelställ på gården	1992	
Installation av porttelefon	1991	
Byte av elledningar	1990	
Renovering av hela elnätet, ny armatur i trapphuset, byte till lågenergilampor	1989	
Ommålning av trapphus	1982	
Fasadrenovering med ommålning, nya takplåtar och stuprännor samt ommålning av fönster	1980	
Entréporten bytt mot stålport	1979	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Projektering isolering av vind planeras 2022-2023	2022	Genomförande sannolikt 2023
Borttagning av kvarlämnade kärl, ledningar och takgenomföringar på vinden	2022	
Energideklaration	2022	Försenad av tidigare styrelsen, skulle gjorts 2018
Installation av processor för avluftning, rengöring samt filtrering av rostigt material i radiatorer	2022	Förbättra hållbarhet av radiatorer
Spolning våtutrymme, kök.	2022	Februari
Uppdatering/omarbetning av underhållsplanen	2022	Planen är i stora delar inaktuell.
Drönarinspektion av fasaden	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
ComHem bredband, telefoni och TV	ComHem
Fastighetsskötsel	Tommy Pettersson
Jour	Recover
Renhållning	Ragnsells
Renhållning	Uppsala Kommun
3G Antenner mm	3G
Antenn	Hi3G Acces AB
Fjärrvärme	Vattenfall
EI	Vattenfall
Hiss service	Kone hissar

Föreningens ekonomi

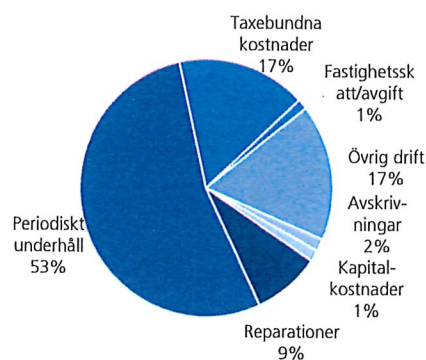
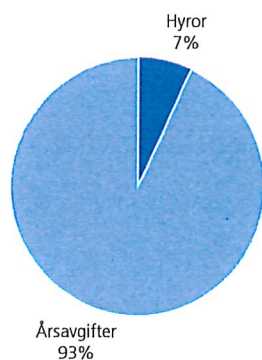
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 12 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	787 845	590 065
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	903 017	915 403
Finansiella intäkter	64	20
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 622
Ökning av långfristiga skulder	1 888 250	0
Ökning av kortfristiga skulder	165 874	78 199
	2 957 205	995 243
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 832 599	768 037
Finansiella kostnader	28 009	29 426
Ökning av kortfristiga fordringar	2 899	0
	1 863 507	797 464
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 881 543	787 845
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 093 698	197 780

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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 ÅTGÄRDER GENOMFÖRDA 2021;

Fasadinspektion (med drönare - dokumentation finns), inklusive takrännor, tak

Container erbjöds brf medlemmar för att kasta skräp.

Containern för av medlemmarna övergivna inventarier (järnsängar, pallar, bokhyllor etc)

Nedmontering och bort forsling av avhärddningssystem inklusive återställning rörsystem.

Diffusionsspärrar i källargolven (expozyfärg) borttagna. Golvet i tvättstugan är belagt med kliniker. Övriga golv i källaren kommer att slipas och därefter oljas alternativt målas med godkänd färg (diffusionsgenomsläpp) .

Tagit bort lösa partier av puts och lagt på ny kalkbruk på innerväggar i källaren. I vissa rum krävdes att väggarna murades. Förbättringsmålningar gjordes på väggarna (komplettering sker 2022).

Montering av två fläktar; placerade tvättstuga respektive rum för inkommande vatten, ventilerar bort fukt och radon, ventilationskanaler rengjorda.

Ny brunn installeras på baksidan av fastigheten, då den gamla låg 15 cm ovanför omgivningen och fungerade således inte. Dessutom lades plattor om, så att lutning och avfasning fick rätt vinkel till brunn och från hus och dörr, Bakdörren var felkonstruerad vid nedre dörrfogning och tätning till väggen, varför vatten vid snösmältning och regn rann direkt ner i källartaket. Låsvred installerades eftersom det är ett krav vid utrymmesväg. Nytt dörröppningsdon med tidsfördröjning installerades. Risk för vattenskada och mögel i källartaket - hålls under uppsikt.

Byte av avloppsystem från kommunens nätverk till att omfatta hela källarplanet.

Byte av rör för inkommande kallvatten (gamla rören var påtagligt rostiga och i dåligt skick - med konsekvenser för kvaliteten på dricksvatten).

Byte av spill och dagvattenrör från kommunens ledningssystem till fastighetens brunnar och avloppsrör genomfördes samt att extra inspektionsrör installerades.

Spolning av igensatta dagvatten-brunnar och ledningar ut till kommunens system.

Nyinstallation av avloppsbrunn i undercentralen som skydd mot översvämning.

Anläggning av parkeringsplats för hantverkare och utryckningsfordon (färdigställs 2022).

Nedläggning av extra rörsystem för framtida bruk t.ex. fiber, elkabel, mm, borrade genomföringar i ytterväggen.

Tvättstugan totalrenoverad. Ny professionell tvättmaskin. Nya bänkar. Ny belysning. Ommålning väggar och tak. Ny radiator inklusive nya rördragningar.

Toaletten i källaren total renoverad.

Nykonstruktion av städlokal samt hobbyrum

Elinstallationer i tvättstuga och undercentral inklusive rörelsedetektorer och fläktar fortsätter under 2022,

Inspektion av balkonger - noteras felkonstruerade nitar måste bytas till bultar.

Nya lås i källarplanet pga åverkan i undercentralen.

Införskaffat två sandlådor lokaliserade på fram- och baksida.

Stämman hölls 5 maj 2021. Styrelsen konstituerades samma dag med E Ståhle ordförande, K Eklund sekreterare, V Karlsson kassör. Stämman beviljade projektet avloppsrenovering i källaren ett ekonomiskt utrymme upp till 3 miljoner. Styrelsen, företrädd av Jim Åkerblom (JÅ) hade med hjälp Bjerking's Ingenjorsbyrå AB, tagit fram en rambeskrivning för ombyggnad av spillvatten i källarplanet. Med det som grund så vände sig JÅ, med formellt uppdrag från styrelsen, till sex utvalda företag för anbud avseende totalentreprenad. Detta resulterade i två anbud som båda dock bedömdes som alltför höga. Summan speglade dessutom en overheadkostnad för projektledning på 1 MSEK. Övriga entreprenörer tackade nej pga storlek på arbetet, brist personal etc , någon/några ville inte ta ansvar för ABT06 dvs föredrog att jobba utan eget ansvar och istället överföra ansvar på en projektledaren .

På basen av detta JÅ gick då vidare med ambitionen att själv ta totalentreprenaden trots att Bjerking's Ingenjorsbyrå AB varnade för tidsåtgång och juridiska konsekvenser.

JÅ gick ånyo igenom möjliga VVS entreprenörer och identifierade åtta mindre VVS företag som bjöds in till förprojektering. Med underlaget som tagits fram i samarbete med Bjerking's Ingenjorsbyrå AB som utgångspunkt, gick man ånyo igenom projektet på nivån 'skruvar muttrar', med fokus på entreprenörernas kunskaper, intresse samt företagets bakgrund etc. Detta utgjorde sedan underlaget för en första sällning. Efter den kvarstod två entreprenörer. Processen hade då finslipat projektplanen (t.ex. hade antal pumpgröpar reducerats från tre i Bjerking's Ingenjorsbyrå AB underlag till en). Efter ytterligare en genomgång beslutades att välja AB Andrés VVS i Uppland. Parallellt hade JÅ, kontaktat entreprenör för mark gräv och schakt-arbeten. Med utgångspunkt från dessa kunde resterande samarbetspartners i projektet identifieras. VVS firman jobbade med Recover AB, en firma med gott renommé. Juridiken kräver en juridisk person som står för vissa övergripande funktion tex instämpling av arbetande personer . JÅ mötte företrädare för HusRestauratören Affinera; varvid man beslutade att C Mård skulle ta ansvar för juridiska delarna (ansökningar till kommunen, rutiner och rapporter för arbetsregistrering enligt ABT06 dvs inloggning på arbetsplatsen etc).

Entreprenörer; För att hålla nere antalet entreprenörer och därmed problem avseende ansvarsområden och kostnader, valdes företag med bred kompetens.

AB Andrés VVS i Uppland - anbudet karaktäriserades av bra underlag bra priser. Ytterligare kontroller och referenstagning av utvald VVS:are inkluderade kontroll av tillstånd referenser och priser.

Swahns Gräv och Schakt AB- markarbete, grävning och schaktning på framsidan, bortforsling av material

Recover AB -håltagning i väggar sågning betongplatta, källargång, dammsugning under grunden, ifyllnad tvättat singel

El installation

HusRestauratören Affinera AB - bilning betongfundament i tvättstuga och undercentral, murning, målning, snickerier, rivning av väggar mm.

Returpappercentralen AB, container.

Ytterligare åtgärder;

Avstängning gata och trottoar kräver tillstånd från kommun som införskaffades av JÅ i Kooperation med Swahns Gräv och Schakt AB.

Ytterligare tillstånd avseende hantering av inkommande ledningar t.ex. el vatten, telefon och fiber – ansöktes och hanterades av JÅ.

Sanitetsåtgärder som krävdes pga planerad avstängning av vatten.

I juni hölls ett första möte med samtliga entreprenörer (2 representanter/företag). Man lyckades få igenom en konsensus att fas ett dvs arbetet från kommunens ledningspunkter för spill-, kall-, och dagvatten + elledning till 1 m innanför fastighetens yttermur skulle genomföras innan semestrarna. Denna fas, innebar uppgrävning på framsidan 3-4 m djupt samt brett, dike med borttagning av betongmuren på båda sidor, vilket var ett kritiskt och stort jobb. Totalt tog projektet 6.5 dagar men ur teknisk strategisk synvinkel utgjorde en stor del av det totala projektet. Man skapade då en ny knutpunkt en meter innanför ytterväggen där nya rör kopplades till de befintliga. Här upptäcktes att dagvattenrören från brunnen till kommunens dagvatten var helt igensatta. Vidare noterades att elkabeln in till huset var helt oskyddad i leran och därmed i dåligt skick – nu har den isolerats med plastkonstruktion. Från den nya knutpunkten till kommunens anslutningar 8-10 m lades en ny vattenledning, nya spillvatten ledningar, och nya dagvatten ledningar samt nya plaströr för att underlätta kommande installationer typ ny elledning, fiber mm. För att i framtiden slippa gräva upp framsidan igen lades alltså dessa extra rör.

Vänstra muren rekonstruerad. Högra muren återställs 2022.

Vid utgrävning kontrollerades dräneringsrören på framsida av huset. Dessa var helt intakta och välfungerande, vilket motsäger nödvändigheten av ny dränering. En åtgärd som enligt SBC var nödvändig, med en kostnad på 1.3 MSEK.

Vid projektmötet i början av juni, fastställdes projektplanen. Denna består av uppdragsbeskrivning samt juridiskt underlag. Detta ersatte den tentativa tidsplan som JÅ distribuerat 9 mars 2021.

Trots vissa svårigheter (bristande dokumentation av tidigare rördragningar etc) och tack vare en stor insats och engagemang av de ansvariga så kunde fas 1 genomföras utan större problem och på tid vilket kom att utgöra förutsättningen för kommande delen av projektet genomfördes inom tidsplanen, trots tillkomst av asbestsanering i tvättstugan.

Den 26 juni kunde gamla avloppssystemet, inklusive dagvatten, i huset kopplas ihop med den nya knutpunkten efter kommunens del. Tillkomst av en ny vattenledning från kommunen till knutpunkten, förbättrades kvaliteten på dricksvattnet substantiellt. Gamla kallvatten röret var extremt rostigt och belagd med avlagringar.

Fas 2.

Recover började enligt plan att såga upp en ränna i betongplattan. Som en säkerhetsåtgärd omfattade första fasen endast 4 m. Rännan dammsögs från skräp och lera, till en torr botten, därefter lades fiberduk och tvättad singel på och sist nya spillvattenrör med diameter 160 mm, omedelbart efter gjöt man igen ränna för att minimera risken för förskjutningar. Nästa fas innebar samma åtgärd ytterligare 4 m och i 3:e fasen sågades grenledningar i bottenplattan i UC och i den 4:e omfattade diverse rördragningar samt en ny avloppsbrunn i undercentralen. Rören säkrades mot betongplattan med rostfria band som en extra säkerhetsåtgärd för att inte ligga direkt på marken dvs singelbädden – detta för att undvika sättningar/sänkning i framtiden.

Parallellt drogs rör på insidan av väggarna från samtliga vertikala nedkommande rör (kök och badrum). Håltagningar i väggar gjordes nära golvet och de nya rörledningarna drogs till knutpunkten från fas 1. Ny toalett med nya avlopp installerades i KV. Icke fungerande brunnar murades igen – ersattes av ny brunn i undercentralen samt rummet för inkommande vatten. Övergripande strategin var att minimera antalet borrhningar och sågningar i bottenplattan. Även brunnen i tvättstugan reoverades.

Vid kapning av de vertikala rören från köksavloppen noterades att samtliga var igensatta till drygt 50 % vilket medför risk för kortare teknisk livslängd än beräknat och påtaglig risk för översvämningar i lägenheterna. Regelbundet underhåll kommer nu att genomföras dvs spolning av stamrören var tredje till fjärde år, med början februari 2022. Ett ytterligare sätt att förlänga hållbarheten är att minimera/undvika att spola ner matfett i köksavloppet

Fundamenten i tvättstugan bilades bort. Golvet i tvättstugan gjordes om med ny funktionell lutning och täcktes med klinker. Nykonstruktion av tvättstugan inklusive ny belysning med dagsljus från lysrör. I samband med detta verifierades asbest i källarväggen i tvättstuga varvid arbetet direkt upphörde. Tack vare att Recover har kompetens att utföra asbestsanering –fick vi saneringen mycket snabbt och professionellt genomförd med minimal fördröjning i projektet.

I början av september sanerades det gamla avhärddningssystemet. Detta avhärddningssystem hade lämnats kvar 2007, då det inte längre behövdes. Detta skulle då omedelbart ha monterats ned och forslats bort, men istället valde man att lämna cisternerna med stillastående varmt vatten (30 grader). Detta har inneburit en påtaglig risk för kontamination av dricksvattnet. Kostnaderna för demontering och bortforsling av två cisterner inklusive rördragningar och ventiler fanns inte med i budget. Noteras också att motsvarande brist på ansvarstagande noteras på vinden där expansionskärl och rör till taket härrörande från den gamla oljepannan lämnats. Åtgärdande av bl.a. detta står nu på agendan, vilket medför ytterligare framtida kostnader.

I mitten av september kopplades resterande delar av huset på det nya avloppssystemet.

Därefter fortsätter Husrestauratörerna Affinera arbetet; tvättstugan, torkrummet, mangelrum undercentral och oljerummet. Golv och väggar åtgärdas då felaktig färg på golvet inneburit en diffusionsspärr vilket resulterat i att putsen ramlat ner – fel dvs plastfärg på väggarna har bidragit till detta. Detta arbetet är tidsödande (färgen måste fräsas och slipas bort) och fortsätter 2022.

Även VVC arbeten utfördes i tvättstugan, t.ex. inkoppling av tvättmaskiner och pumpgröp, nya rördragningar etc.

Visst inredningsarbete i källaren genomfördes också. Då noterades en brist på egna förråd för Brfs egna behov. bl.a. pga gemensamma ytor måste hållas fria från brännbart material och skräp enligt brandskyddsförordningen. Detta medför omDispositionering av befintliga förråd.

JÅ gjorde efter kontakt med Södertälje Stål och Brandteknik AB, gick igenom brandtätning, brandisoleringsystem för passivt brandskydd. Kommande år sker en sanering bland våra avtal med olika brandskydds företag. Detsamma gäller skötsel och inspektioner av hissen.

I mitten av november var de för hösten planerade åtgärderna genomförda – helt i enlighet med den preliminära tidplanen.

Samtidigt noterades att en av pumparna i undercentralen, trots tydlig information, startats av obehörig utan relevant kompetens, varvid pumpen kaviterade.

Under den perioden noterade JÅ också en exceptionell vattenförbrukning. Meddelande gick till samtliga med lägenheter kopplade till de aktuella ledningsrören. Två rinnande toaletter noterades, vilket åtgärdades. Då detta vattenflöde är kostsamt så påminns här samtliga lägenhetsinnehavare att det är vederbörandes skyldighet att stänga av vattnet (bl.a. toaletterna) i samband med längre frånvaro samt att kontinuerligt upprätthålla tillsynen dvs ha uppsikt över lägenheten.

Att tvättstugan skulle vara ur funktion under projekttiden (dvs renovering av avloppsrör i källaren och ombyggnad av tvättstuga) hade uppenbarligen inte uppfattats av ett stort antal av brf-medlemmarna och hyresgäster. Detta resulterade i en mycket intensiv korrespondens till JÅ och styrelsen, vilket upplevdes som mycket stressande belastning och krävde ytterligare insatser från vår sida vid en redan intensiv arbetsbelastning.

I sammanfattning så var det ursprungliga uppdraget till styrelsen att byta horisontella avloppssystemet i källaren – men under projektets gång framkom en rad defekter/problem som resulterat från bristande underhåll, som krävde omedelbara åtgärder; brunnen på baksidan (fanns inte med i SBC's projektplan), kvarlämnad avhårdade, asbest i tvättstugan etc.

Enligt de två avtalen som tidigare styrelse tecknade med SBC skulle kostnaden för den genomförda renoveringen uppgå till cirka 8 MSEK, lågt räknad (Se R Torstendahl's information hösten 2020. Detta kan jämföras med sittande styrelsens arbete, där kostnaden för motsvarande renovering kan högst uppgå till 1.5-2 MSEK .

ÅTGÄRDER SOM PLANERAS 2022;

Den sittande styrelsen har under 2021 bl.a. genomfört en omfattande, högkvalitativ renoveringen av avloppssystemet mm i källare till en mycket låg kostnad.

Under projektet noterades dock ytterligare problem i fastigheten, än de som tidigare varit uppenbara;

Exempel på detta är;

- 1) Dagvattenbrunnen på innergården, som enligt uppgift varit uppenbart icke-fungerande senaste 12 åren inneburit att regnvatten nått källartaket. Detta är nu åtgärdat men det finns en klar risk för vattenskadorna i framtiden och taket måste hållas under uppsikt.
- 2) Dricksvatten rören var extremt rostiga med tjocka avlagringar, vilket har inneburit ett dricksvatten av tveksam kvalitet inom fastigheten. Dessa rör är nu utbytta.
- 3) Även dagvatten-rör på fastigheten framsida, som bör spolas regelbundet, var helt igensatta. Nu byttes de "i sista stund" - de regnmängder som drabbat regionen under sommaren hade lett till omfattande skador i källare och grund.

Mycket av detta är nu åtgärdade men understryker behovet av fortlöpande omsorg, underhåll och reparationer (skötsel är tex spolningar av rör, kontroll och rengöring av brunnar) måste göras kontinuerligt och finnas med i budget – detta har inte skett. Detta är inte en acceptabel framtida strategi för oss.

Sammanfattning:

Vi lyckades genomföra avloppsrenoveringen i källaren inom budgeten med god marginal. Tillsammans med den beslutade hyreshöjningen, innebär det en möjlighet att få Brf Pistolens ekonomi i balans inom en inte alltför avlägsen framtid. Men för att åstadkomma en ekonomi i balans och en fastighet i gott skick så krävs ytterligare åtgärder och eventuellt även ytterligare avgiftshöjningar.

Underhåll

Det är även en självklarhet för oss att fastigheten kontinuerligt måste skötas med omsorg, underhållas och renoveras. Där finns idag ett stort behov av sådana nödvändiga åtgärder som tidigare inte utförts, varför det inte funnits något sådant utrymme i budgeten.

Reparationer/renoveringar

Fortsatta reparationer/renoveringar som planeras 2022 listas nedan. Den gällande underhållsplanen kommer att uppdateras under 2022.

Ekonomi

Brf Pistolen har de senaste 10 åren inte amorterat på en skuld på 2.8 milj efter den tidigare stamrenoveringen. Tillsammans med fastighetens skick (status) och behov av åtgärder, i form av kontinuerligt underhåll och renoveringar på kort och längre sikt, är den kvarlämnade skulden, den främsta orsaken till den beslutade avgiftshöjningen. Vår övergripande strategi är att amortera ner detta belopp (och därmed vår totala belåning) till ett acceptabelt, dvs till den nivå där vi klarar av eventuellt stigande räntor utan stora avgiftshöjningar. Ekonomin utvärderas kontinuerligt, och sker i samråd på experter inom bank och nationalekonomi.

Underhåll och reparationer 2022

Revision av underhållsplanen

Stamspolning samtliga lägenheter.

Installation av processor för avluftning, rengöring samt filtrering av rostigt material i radiatorer

Inköp av städutrustning inkl industridammsugare

Installation av kondensstorktumlare

Borttagning av kvarlämnade kärl, ledningar och takgenomföringar på vinden

Elinstallation på samtliga våningsplan. Ny belysning i hobbyrum, städlokal och UC.

Rengöring av undercentralen.

Målning av trapphus och nya golv i kv. (pågår in i 2023)

Inköp skydds-skåp för t.ex. bensin.

Försenad energideklaration som skulle ha gjorts 2018 skall nu utföras 2022.

Ytterligare två fläktar för utvädring av radon installeras i källaren.

P-platsen färdigställes (gatsten)

Resterande rör genomföringar skall muras igen.

Ev. hissen

Trädgårdsansvar och ev åtgärder avseende gränsområden till grannfastigheter.

Bortforsling ruttande trädgårdsavfall.

Isolering av vind planeras 2022 genomförs cirka 2023.

Automatisk belysning med rörelsedetektorer i källaren.

Inspektion av fönsterkarmar.

Under 2022 kommer en enkät genomföras, med syftet att säkerställa att relevant egenvård av respektive lägenhet är utförd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	618	598	571
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 568	2 131	2 131	2 131
Elkostnad/m ² totalyta	19	18	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	157	149	159	160
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	28	31	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	22	28	17
Soliditet (%)	29	50	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-987	88	116	33
Nettoomsättning (tkr)	903	874	786	750

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 314 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 400 000	0	0	1 400 000
Reservfond	100 000	0	0	100 000
Fond för yttre underhåll	544 081	477 099	-24 938	91 920
S:a bundet eget kapital	2 044 081	477 099	-24 938	1 591 920
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 112 845	-477 099	113 350	1 476 594
Årets resultat	-987 074	-987 074	-88 412	88 412
S:a fritt eget kapital	125 771	-1 464 173	24 938	1 565 006
S:a eget kapital	2 169 852	-987 074	0	3 156 926

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-987 074
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 589 944
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-477 099
summa balanserat resultat	125 771

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

544 081
669 852

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	903 017	873 965
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	41 438
Summa rörelseintäkter		903 017	915 403
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 647 730	-492 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 346	-240 458
Personalkostnader	Not 6	-43 522	-34 584
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-29 547	-29 547
Summa rörelsekostnader		-1 862 146	-797 584
RÖRELSERESULTAT		-959 129	117 818
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 009	-29 426
Summa finansiella poster		-27 945	-29 406
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-987 074	88 412
ÅRETS RESULTAT		-987 074	88 412

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	5 487 673	5 509 760
Inventarier	Not 9	3 616	11 076
Summa materiella anläggningstillgångar		5 491 289	5 520 836
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 491 289	5 520 836
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	638 681	542 084
Summa kortfristiga fordringar		638 681	542 084
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 247 028	247 028
Summa kassa och bank		1 247 028	247 028
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 885 709	789 112
SUMMA TILLGÅNGAR		7 376 998	6 309 948

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 400 000	1 400 000
Reservfond		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	544 081	91 920
Summa bundet eget kapital		2 044 081	1 591 920
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 112 845	1 476 594
Årets resultat		-987 074	88 412
Summa ansamlad förlust		125 771	1 565 006
SUMMA EGET KAPITAL		2 169 852	3 156 926
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 520 250	2 800 000
Summa långfristiga skulder		4 520 250	2 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	168 000	0
Leverantörsskulder		207 723	104 251
Skatteskulder		2 147	1 843
Övriga skulder		25 454	10 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	283 572	236 854
Summa kortfristiga skulder		686 896	353 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 376 998	6 309 948

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 årsboksutet. 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.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	838 396	811 605
Hyror lokaler momspliktiga	31 790	31 702
Hyror lokaler	30 250	30 250
Hyror förråd	200	400
Avgift andrahandsuthyrning	2 380	0
Öresutjämning	1	7
	903 017	873 965

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	0	41 438
	0	41 438

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 500	0
	Snöröjning/sandning	0	5 688
	Hissbesiktning	4 108	2 014
	Myndighetstillsyn	0	4 726
	Gård	25 813	129
	Serviceavtal	6 305	5 724
	Förbrukningsmateriel	3 463	378
	Teleport/hissanläggning	769	0
	Brandskydd	8 138	9 713
	Fordon	2 268	0
		55 364	28 372
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	105 019	0
	Entré/trapphus	16 318	0
	Lås	0	1 501
	VVS	4 850	8 957
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 200
	Elinstallationer	0	5 400
	Hiss	16 250	23 233
	Mark/gård/utemiljö	0	6 952
	Skador/klotter/skadegörelse	20 654	0
		163 091	50 243
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	162 201	0
	Källare	171 141	0
	Lås	29 643	0
	VVS	308 837	24 938
	Mark/gård/utemiljö	337 944	0
		1 009 766	24 938
	Taxebundna kostnader		
	El	25 455	24 271
	Värme	205 667	195 796
	Vatten	48 468	36 683
	Sophämtning/renhållning	28 802	27 778
	Grovsopor	4 211	0
		312 603	284 527
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 311	29 152
	Kabel-TV	54 178	53 250
		82 489	82 402
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 418	22 514
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 647 730	492 995

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	938	0
	Tele- och datakommunikation	-256	5 123
	Juridiska åtgärder	0	35 751
	Revisionsarvode extern revisor	0	6 250
	Föreningskostnader	1 000	6 383
	Fritids- och trivselkostnader	2 696	2 717
	Förvaltningsarvode	42 688	41 796
	Administration	5 743	3 388
	Korttidsinventarier	7 249	4 944
	Konsultarvode	81 288	129 375
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 280
		141 346	240 458

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	8 000	7 500
	Löner	25 447	21 000
	Sociala kostnader	10 075	6 084
		43 522	34 584

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	22 087	22 087
	Inventarier	7 460	7 460
		29 547	29 547

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 847 434	5 847 434
	Utgående anskaffningsvärde	5 847 434	5 847 434
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-337 674	-315 587
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 087	-22 087
	Utgående avskrivning enligt plan	-359 761	-337 674
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 487 673	5 509 760
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 430 000	1 430 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 800 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
		24 200 000	24 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 200 000	24 200 000
		24 200 000	24 200 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 037	99 037
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	99 037	99 037
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-87 961	-80 501
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 460	-7 460
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-95 421	-87 961
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 616	11 076
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 489	1 267
	Klientmedel hos SBC	478 451	540 817
	Fordringar kreditfakturor	1 677	0
	Räntekonto hos SBC	156 064	0
		638 681	542 084

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	91 920	61 260
	Reservering enligt stadgar	477 099	30 660
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 938	0
	Vid årets slut	544 081	91 920

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,730 %	2 707 000	2 800 000	2023-03-30
	Handelsbanken	0,960 %	1 981 250	0	2026-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 688 250	2 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-168 000	0	
			4 520 250	2 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 008 250 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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 200 000	5 200 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Avgifter och hyror	283 572	236 854
		283 572	236 854

Styrelsens underskrifter

Uppsala den 12/5 2022

Lena Elisabeth Gabrielle E Ståhle
Ordförande

Kaj Roger Eklund
Ledamot

Victor Ossian Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2022

Olof Johansson
Extern revisor

Sven-Olov Larsson
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 2021. 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 de till förfogande stående vinstmedlen 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 13 maj 2022


Olof Johansson


Sven-Olov Larsson