

Årsredovisning för
Brf Pinus Strobilus
769602-5357

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Pinus Strobilus (769602-5357) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-30. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening ägare till fastigheten Tallkotten 2 som består av 2 byggnader byggda 1886 och 1926 med adresserna Engelbrektsgratan 43 A-C och Rådmansgratan 1 A-B.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2030-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	Lägenheter, upplåts med bostadsrätter	4 036
3	Lokaler, hyresrätt	175

Engelbrektsgratan 43A-C/Rådmansgratan 1-1B /Stocholm Tallkotten 2

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-22. På stämman deltog 17 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-10-19. 6 medlemmar deltog. Inval av ordinarie styrelseledamot.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
William Hansen	Ordförande
Oscar Falkenberg	Ledamot
Lars Rickardsson	Ledamot
Katrin Eidefeldt	Ledamot
Hans Strömwall	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas i förening av två av styrelsens ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Christina Gotting och Markus Sandgren.

Valberedningen har utgjorts av Hans Sundström och Björn-Åke Wilsenius.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Renovering av hiss på Rådmansgatan 1B samt byte av två torktumlare i föreningens tvättstuga.
2024	Byte av kompressorer värmepumpar samt byte av två tvättmaskiner i föreningens tvättstuga.
2023	Målning av fönster i trapphus 43 A.
2022	Renovering och målning av fönster mot gatan.
2020	Ett digitalt bokningssystem infördes, vilket gör det enkelt för medlemmar att boka tvättstugan, bastun eller föreningslokalen.
2016	Trapphuset på Rådmansgatan 1 B dekorationsmålades. Ett tillgängligt utrymme i källaren har omgjorts till pingisrum. Installation av ramp i entrén på Rådmansgatan 1 B för underlättande av sophämtning.
2015	Bergvärme installerades och togs i bruk, en energieffektiv lösning som minskar både driftkostnader och miljöpåverkan. Fiber drogs in via Stockholms Stadsnät. Två nya bostadsrätter bildades genom försäljning och ombyggnation av en hyreslägenhet.
2014	Installation av bullerglas i fd lokal på 43 B, backventil i källarplan för att undvika framtida översvämningar i källare.
2013	Renovering av de 8 gamla balkongerna, stamventiler i källaren byttes och del av uthyrningslägenheten såldes till grannlägenheten. Pengarna användes till amortering av lån.
2012	Gjordes stamspolning, trapphus i 43 A målades och dekorationsmålades, OVK och automatisk dörröppnare installerades på Rådmansgatan 1 B.
2011	Målades och dekorationsmålades entrén i 43 B.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Ny hårdvara centralt samt i alla lägenheter och uppgraderat internet genom Bahnhof som ny leverantör.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 10% from 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 71 st. Under året har 3 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 69 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret. Resultatet förklaras huvudsakligen av att årets avskrivningar överstiger årets resultat, vilket inte påverkar kassaflödet, samt av ökade driftkostnader.

Styrelsen följer kontinuerligt kostnadsutvecklingen och kommer vid behov att vidta åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Detta kan omfatta översyn av avgiftsnivåer samt genomförande av kostnadseffektiviserande åtgärder.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 224	2 055	1 949	1 867
Resultat efter fin. poster (tkr)	-363	-143	-267	-2 451
Soliditet (%)	95	95	95	95
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	428	389	372	354
Skuldsättning kr/kvm totalyta	475	475	475	475
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	496	496	496	496
Räntekänslighet %	1	1	1	1
Energikostnad kr/kvm totalyta	136	140	142	180
Sparande kr/kvm totalyta	145	139	126	67
Årsavgifternas andel % av totala rörelseintäkter	68	76	72	76

Nyckeltal är beräknade utifrån uppgifter från fastighetstaxeringen.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrättsytan

Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta

Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Energikostnad per kvm

Totala kostnader för vatten + värme + el/total yta (boyta + lokalyta) kvm

Sparande per kvm

Årets resultat + summan avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter+ Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Betopp vid årets ingång	32 699 745	18 665 131	389 733	-2 168 253	-143 343	49 443 013
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			180 096	-180 096		
lanspråktagande av yttre fond			-360 585	360 585		
Balanseras i ny räkning				-143 343	143 343	
Årets resultat					-363 287	-363 287
Belopp vid årets utgång	32 699 745	18 665 131	209 244	-2 131 107	-363 287	49 079 726

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-2 131 007
Årets resultat	-363 287
Totalt	-2 494 294

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	180 096
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-114 000
Balanseras i ny räkning	-2 560 390
Totalt	-2 494 294

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 224 170	2 054 932
Övriga rörelseintäkter	3	<u>100 584</u>	<u>14 715</u>
Summa rörelseintäkter		2 324 754	2 069 647
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 877 392	-1 774 808
Övriga externa kostnader	5	-33 332	-34 393
Personalkostnader och arvoden	6	-78 662	-70 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-859 573</u>	<u>-370 007</u>
Summa rörelsekostnader		-2 848 959	-2 250 085
Rörelseresultat		-524 205	-180 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	208 455	102 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-47 537</u>	<u>-65 560</u>
Summa finansiella poster		160 918	37 095
Resultat efter finansiella poster		-363 287	-143 343
Resultat före skatt		-363 287	-143 343
Årets resultat		-363 287	-143 343

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	50 479 147	50 647 859
Inventarier, maskiner och installationer	9	<u>72 582</u>	<u>18 156</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		50 551 729	50 666 015
Summa anläggningstillgångar		<u>50 551 729</u>	<u>50 666 015</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 003 738	1 250 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>96 243</u>	<u>26 190</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 099 981	1 277 105
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	<u>12 924</u>	<u>12 924</u>
Summa kassa och bank		12 924	12 924
Summa omsättningstillgångar		<u>1 112 905</u>	<u>1 290 029</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>51 664 634</u>	<u>51 956 044</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 323 631	50 323 631
Fond för yttre underhåll		209 144	389 733
Kapitaltillskott		1 041 245	1 041 245
Summa bundet eget kapital		51 574 020	51 754 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 131 007	-2 168 253
Årets resultat		-363 287	-143 343
Summa fritt eget kapital		-2 494 294	-2 311 596
Summa eget kapital		49 079 726	49 443 013
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 000 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		1 000 000	1 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		206 947	85 063
Övriga skulder		52 000	52 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		325 961	375 968
Summa kortfristiga skulder		1 584 908	1 513 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 664 634	51 956 044

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-524 205	-180 438
Avskrivningar	859 573	370 007
Erlagd ränta och ränteintäkter	160 918	37 095
	<u>496 286</u>	<u>226 664</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	496 286	226 664
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-65 945	44 367
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	71 877	-310 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	502 218	-39 421
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-681 250	-222 415
Investering maskiner, inventarier och installationer	-64 038	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-745 288	-222 415
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	-	222 415
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	222 415
Årets kassaflöde	-243 070	-39 421
Likvida medel vid årets början	1 239 351	1 278 771
Likvida medel vid årets slut	996 281	1 239 350

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5-10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 729 056	1 571 784
Hyror	483 942	477 850
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	<u>11 172</u>	<u>5 298</u>
Summa	2 224 170	2 054 932

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättning	87 091	-
Övrigt	<u>13 493</u>	<u>14 715</u>
Summa	100 584	14 715

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	97 663	128 662
Städning	86 613	75 815
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 519	15 754
Trädgårdsskötsel	1 748	745
Snöröjning	3 438	25 710
Reparationer	215 631	69 553
Underhåll	49 952	359 840
El	435 509	468 970
Vatten	135 559	119 410
Sophämtning	131 907	110 048
Försäkringspremie	72 956	39 627
Självrisk	149 924	-
Fastighetsavgift bostäder	75 856	71 720
Fastighetsskatt lokaler	56 320	55 930
Övriga fastighetskostnader	109 367	21 809
Kabel-tv/Bredband/IT	81 954	78 286
Förvaltningsarvode ekonomi	116 696	106 572
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 313	1 688
Panter och överlåtelser	24 990	716
Juridiska åtgärder	-	11 475
Övriga externa tjänster	<u>12 477</u>	<u>12 478</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 877 392	1 774 808

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	6 376	4 618
Konsultarvode	5 081	-
Revisionarvode	<u>21 875</u>	<u>29 775</u>
Summa	33 332	34 393

Not 6 Personal

Styrelsearvode och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	64 600	57 300
Sociala kostnader	14 062	13 577
Summa	78 662	70 877

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Brandkontoret, utdelning	202 066	85 094
Ränteintäkter	6 389	17 561
Summa	208 455	102 655

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	42 707 114	34 587 300
-Ombyggnad	-	7 897 398
-Nyanskaffningar, balkong	-	222 415
-Tillkommande, hiss	681 249	-
-Mark	13 397 300	13 397 300
	56 785 663	56 104 413
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 456 554	-5 125 609
-Årets avskrivning enligt plan	-849 962	-330 945
	-6 306 516	-5 456 554
Redovisat värde vid årets slut	50 479 147	50 647 859
Taxeringsvärde		
Byggnader	69 113 000	60 032 000
Bostadsmark	146 000 000	167 000 000
Lokalmark	3 519 000	3 561 000
Summa	218 632 000	230 593 000
Bostäder	67 000 000	58 000 000
Lokaler	2 113 000	2 032 000
Summa	69 113 000	60 032 000

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	516 971	516 971
-Ny torktumlare	64 038	
	<u>581 009</u>	<u>516 971</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-498 815	-459 753
-Årets avskrivning enligt plan	-9 612	-39 062
	<u>-508 427</u>	<u>-498 815</u>
Redovisat värde vid årets slut	72 582	18 156

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran	3 905	8 431
Skattekontot	16 476	16 058
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service	983 357	1 226 426
	<u>1 003 738</u>	<u>1 250 915</u>

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SHB, checkkonto	12 924	12 924
Summa	12 924	12 924

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2027-03-01	1,57%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2026-02-05	2,90%	1 000 000		1 000 000
			<u>2 000 000</u>		<u>2 000 000</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 000 000		-1 000 000
			<u>1 000 000</u>		<u>1 000 000</u>

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Detta lån redovisas därför som kortfristigt. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala detta lån inom 12 månader.

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>18 750 000</u>	<u>18 750 000</u>
Summa ställda säkerheter	18 750 000	18 750 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-11.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering.

William Hansen

Oscar Falkenberg

Lars Rickardsson

katrin Eidefeldt

Hans Strömvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift.

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Markus Sandgren
Intern revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 16:47

SENT BY OWNER:

Luiz Milani · 11.05.2026 11:12

DOCUMENT ID:

H1lbCMJyGI

ENVELOPE ID:

SyFd6GkkMx-H1lbCMJyGI

DOCUMENT NAME:

Brf Pinus .. Förslag FB o ÅR 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

06bf8fdc873ecee2b6e210eebdb8dc3df1a4498a58e0269

e716296ea7bb11f7c6225d55a3c04c13bd4580ae2ba9d1

5058375735582ed7a4c46d53abdafae2ee5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lars Rickard Rickardsson lars.rickardsson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 11:37 11.05.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/03) IP: 172.225.68.254
KATRIN EIDEFELDT katrin@eidefeldt.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 11:39 11.05.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/11/26) IP: 82.196.111.203
Hans Olov Casimir Strömva ll hans.stromvall@me.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 11:56 11.05.2026 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/04/27) IP: 151.177.23.3
WILLIAM CARL MILAN HANSEN william.hansen@thehansen group.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 12:04 11.05.2026 12:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/05/25) IP: 194.16.221.99
Carl Oscar Henric Falkenberg oscar.falkenberg@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 09:21 12.05.2026 08:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/02/09) IP: 94.234.82.229
EVA CHRISTINA GOTTING christina@gottingrevision.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:54 11.05.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/03) IP: 98.98.190.88
MARKUS SANDGREN msandgren@keplercheuvre ux.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:47 12.05.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/27) IP: 31.208.186.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pinus Strobilus

Org.nr. 769602-5357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pinus Strobilus för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevärdade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pinus Strobilus för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stokholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Markus Sandgren
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 14:39

SENT BY OWNER:

Luiz Milani · 11.05.2026 12:48

DOCUMENT ID:

Sk1GNV1Gg

ENVELOPE ID:

r1AZNVykfx-Sk1GNV1Gg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Pinus Strobilus 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

5ad09d415bdd879c12b9cb9523ffaabf747bc90fc615392
8b25c3c509f80c1a69282aa683ee4d925ce9a7567a497b
204ff5e404b2905372ce357982f7e64d033

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARKUS SANDGREN msandgren@keplercheuvr eux.com	Signed Authenticated	11.05.2026 13:08 11.05.2026 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/27) IP: 45.92.65.2
2. Christina Gotting christina@gottingrevision. se	Signed Authenticated	12.05.2026 14:39 12.05.2026 14:38	Email Low	IP: 145.14.105.153 IP: 145.14.105.153

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed