

Årsredovisning för

# **Brf Pinus Strobilus**

769602-5357

Räkenskapsåret  
**2013-01-01 - 2013-12-31**

*h /*

# **BRF PINUS STROBILUS, 769602-5357**

## **ÅRSREDOVISNING 2013**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pinus Strobilus får härmed avge redovisning över föreningens 16:e verksamhetsår.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Styrelsen har utgjorts av:**

Björn-Åke Wilsenius	ledamot	ordförande
Katrin Eidefeldt	ledamot	sekreterare, juridik mm
Hans Strömvall	ledamot	fastighetsansvarig
Lars Erik Lundqvist (halva 2013)	ledamot	
Jan Andersson	ledamot	kommunikation
Martin Sjöberg	ledamot	

### **Revisorer har varit:**

Christina Gotting	Gotting Revision, Auktoriserad Revisor
Markus Sandgren	Ordinarie föreningsrevisor
Konrad Wadén	Föreningsrevisorssuppleant

### **Valberedning:**

Anders Halvarsson	Ordförande
Mikael Ortolanis (halva 2013)	
Anders Häggström	

**Föreningsstämma:** Ordinarie föreningsstämma hölls 31 maj 2013.

**Styrelsemöten:** Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden.

**Överlåtelse:** 4 överlåtelse har gjorts under året.

## **Verksamheten:**

Föreningen äger fastigheten Tallkotten 2 Stockholm. På fastigheten finns 2 bostadshus som byggdes år 1883-84 respektive 1925-27.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

## **Fastigheten:**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm.

Den ekonomiska förvaltningen utfördes av Fastighetsägarna Stockholm AB och den tekniska förvaltningen av P.O.S. Konsult och Fastighetsförvaltning som löpande gör besiktning av fastigheten. Fastigheten är generellt i gott skick.

Föreningen förvärvade fastigheten den 1 juni 1999. Köpeskillingen var 47 miljoner kr. Fastigheten har under åren 2000-2002 genomgått en i det närmaste totalrenovering. Tre nya vindsvåningar byggdes, avlopps- och vattenstammar byttes, nya elstigar och gruppcentraler samt bredband har installerats. Ny tvättstuga, bastuavdelning, snickeriverkstad och samlingslokal har byggts i fastighetens källare. Under 2005 och 2010 har föreningen byggt sammanlagt 20 balkonger som i sin helhet finansierats av berörda bostadsrättsinnehavare.

Under 2006 renoverades fasader (inklusive fönsterkarmar) mot Engelbrektsgatan 43 A+B och Rådmansgatan (putsning och målning) samt gjordes det förbättringsarbeten av plåttak.

Under verksamhetsåret 2007 installerade ny värmeregleringsutrustning.

Under verksamhetsåret 2009 renoverades berörda rökkanaler och är nu godkända för eldning.

Under verksamhetsåret 2011 har trapphuset i 43 B ommålats och dekorationsmålats i entré.

Under verksamhetsåret 2012 har trapphuset i 43 A ommålats och dekorationsmålats i entré.

Automatisk dörröppnare till ytterdörr har installerats på Rådmansgatan 1 B.

Stamspolning genomfördes under 2012.

OVK gjordes under 2012.

Samtliga äldre balkoner (8) har renoverats under 2013.

Stamventiler i källaren byttes 2013.

32 kvm av en uthyrningslokal såldes till angränsande lägenhet. Köpeskillingen användes i sin helhet till att amortera föreningens lån.

## Underhållsplanen för 2014 upptar följande projekt:

- Protokollet från OVKn (obligatorisk ventilationskontroll) innehåller ett antal anmärkningar som successivt åtgärdas och beräknas vara helt klart våren 2014.

## Ekonomi:

Föreningens ekonomi är fortsatt god.

<b>Resultat och ställning:</b>			
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettomsättning tkr	2173	2 224	2 160
Rörelseresultat tkr	292	463	713
Resultat e fin poster tkr	92	175	170
Balansomslutning tkr	<b>51 483</b>	<b>51 775</b>	<b>51 416</b>

## Förslag till resultatdisposition:

Förslaget till avsättning till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar. Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 475 350
Årets resultat	91 983
Stadgeenlig avsättning till yttre fond	-315 663
Att disponera	<b>-1 699 030</b>
Ianspråktagande av yttre fond	496 231
Balanseras i ny räkning	<b>-1 202 799</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 172 638	2 223 972
		<u>2 172 638</u>	<u>2 223 972</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-1 402 260	-1 464 512
Underhåll	3	-356 469	-153 988
Avskrivningar		-121 067	-142 067
<b>Rörelseresultat</b>		<u>292 842</u>	<u>463 405</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 490	5 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-202 350	-294 046
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>91 982</u>	<u>175 094</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>91 982</u>	<u>175 094</u>
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>91 983</u>	<u>175 094</u>

Bg

B

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	51 150 630	50 938 272
Maskiner och inventarier	7	38 185	49 714
		<u>51 188 815</u>	<u>50 987 986</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>51 188 815</u>	<u>50 987 986</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		13 051	11 581
Övriga fordringar	8	233 748	734 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	23 079	16 121
		<u>269 878</u>	<u>762 616</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	24 268	24 165
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>294 146</u>	<u>786 781</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>51 482 961</u>	<u>51 774 767</u>

Bq ✓

B

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 759 293	31 759 293
Kapitaltillskott		595 312	595 312
Upplåtelseavgifter		12 569 338	11 065 338
Fond för yttre underhåll		1 782 035	1 466 372
		<u>46 705 978</u>	<u>44 886 315</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 475 350	-1 334 781
Årets resultat		91 983	175 094
		<u>-1 383 367</u>	<u>-1 159 687</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>45 322 611</u>	<u>43 726 628</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 700 000	7 500 000
		<u>5 700 000</u>	<u>7 500 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		108 344	88 716
Övriga skulder	13	52 000	54 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	300 006	405 053
		<u>460 350</u>	<u>548 139</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>51 482 961</u>	<u>51 774 767</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		18 750 000	18 750 000
<b>Summa</b>		<u>18 750 000</u>	<u>18 750 000</u>

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

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

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,00
-Standardförbättringar	10,00
-Fasadputsning	2,00
-Balkonger	2,00
-Inventarier	20,00

### Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter Bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	1 534 893	1 531 704
Hyror	578 218	593 089
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	9 989	14 144
Brandkontoret	49 538	47 940
Försäkringsersättningar	-	37 095
<b>Summa</b>	<b>2 172 638</b>	<b>2 223 972</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	225 441	237 848
Reparationer	151 440	225 867
El	44 102	47 182
Uppvärmning	542 425	547 103
Vatten	71 250	66 328
Sophämtning	48 288	44 840
Försäkringspremier	31 452	28 577
Fastighetsavgift	50 820	57 330
Fastighetsskatt	72 210	67 170
Övriga fastighetskostnader	20 839	28 652
Kabel-tv och it-kostnader	14 731	14 656
Revisionsarvoden	13 000	10 500
Förvaltningsarvode	75 252	72 264
Övr externa tjänster	30 071	6 096
Övriga driftskostnader	10 939	10 099
<b>Summa</b>	<b>1 402 260</b>	<b>1 464 512</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Underhåll entré och trapphus	-	153 988
Fönster	27 750	-
Balkonger	310 791	-
Div. underhåll	17 928	-
	<b>356 469</b>	<b>153 988</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter	1 212	5 508
Ränteintäkter skattekonto	278	227
<b>Summa</b>	<b>1 490</b>	<b>5 735</b>

*Handwritten mark*

*Handwritten signature*

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	202 350	294 046
<b>Summa</b>	<b>202 350</b>	<b>294 046</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2013-12-31	2012-12-31
Fastigheten Tallkotten 2 Redovisat värde vid årets slut	51 150 630	50 938 272
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	40 055 000	34 072 000
Mark	65 166 000	54 645 000
	<u>105 221 000</u>	<u>88 717 000</u>
Bostäder	98 000 000	82 000 000
Lokaler	7 221 000	6 717 000
	<u>105 221 000</u>	<u>88 717 000</u>

**Specifikation Byggnader och mark**

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde byggnad	34 587 300	34 587 300
Ingående ackumulerade avskrivningar	-209 932	-209 932
-Årets avskrivningar	-	-
	<u>-209 932</u>	<u>-209 932</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Bokfört värde byggnad	34 377 368	34 377 368

Standardförbättringar

Ingående anskaffningsvärde standardförbättringar	871 161	871 161
Ombyggnad, fasadputsning och målning	3 020 248	3 020 248
Elarbeten 2009	131 374	131 374
Balkonger	595 312	595 312
Stamventilbyten	321 896	-
	<u>4 939 991</u>	<u>4 618 095</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde standardförbättringar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 454 491	-1 323 952
-Årets avskrivningar	-109 538	-130 539
	<u>-1 564 029</u>	<u>-1 454 491</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Bokfört värde standardförbättringar	3 375 962	3 097 489
Ingående anskaffningsvärde mark	13 397 300	13 397 300
<b>Bokfört värde fastigheten Tallkotten 2</b>	<b>51 150 630</b>	<b>50 938 272</b>

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Nyanskaffningar, torktumlare 2009	49 813	49 813
-Årets avskrivningar	-4 981	-4 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 905	-19 924
<b>Bokfört värde maskiner</b>	<b>24 908</b>	<b>29 889</b>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	95 063	95 063
Helt avskrivna tillgångar	35 000	35 000
Avskrivningsunderlag	60 063	60 063
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 238	-68 691
-Årets avskrivningar	-6 548	-6 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 786	-75 238
<b>Bokfört värde inventarier</b>	<b>13 277</b>	<b>19 825</b>
<b>Bokfört värde maskiner och inventarier</b>	<b>38 185</b>	<b>49 714</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekontot	26 135	25 857
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service	203 111	707 285
Medlemsfordran	4 502	1 772
	<b>233 748</b>	<b>734 914</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkringspremie	13 532	12 507
ComHem	2 837	2 836
Webforum	778	
Hisskötsel	-	778
Vatten	5 932	-
	<b>23 079</b>	<b>16 121</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
SBAB	4 773	-
SHB, checkkonto	19 495	24 165
	<b>24 268</b>	<b>24 165</b>



## Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Ansamlad förlust		Summa
	Insatser	Upplåtelse- avgifter/ Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	31 759 293	11 660 650	1 466 372	-1 334 781	175 094	43 726 628
Disposition enligt stämmobeslut			315 663	-315 663 175 094	-175 094	
Upplåtelse lgh		1 504 000				1 504 000
Årets resultat					91 983	91 983
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 759 293</b>	<b>13 164 650</b>	<b>1 782 035</b>	<b>-1 475 350</b>	<b>91 983</b>	
			<b>46 705 978</b>		<b>-1 383 367</b>	<b>45 322 611</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
Stadshypotek	rörligt	2,40%	21	1 200 000		3 000 000
Stadshypotek	2014-06-30	3,26%	44	2 500 000		2 500 000
Stadshypotek	2015-06-30	3,43%	35	2 000 000		2 000 000
					-1 800 000	
			<b>100,0</b>	<b>5 700 000</b>	<b>-1 800 000</b>	<b>7 500 000</b>

## Not 13 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Hysesdeposition, lokal 36	42 000	42 000
Övriga depositioner	10 000	10 000
Övriga skulder	-	2 370
	<b>52 000</b>	<b>54 370</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Räntor	17 469	27 027
Förutbetalda hyror och avgifter	178 038	179 444
El	3 654	5 351
Revisionsarvode	13 250	13 000
Fjärrvärme	71 794	94 164
Pant- och överlåtelseavgifter	-	7 700
Reparationer	8 300	6 440
Vatten	-	5 053
Handelsbanken	579	548
Wallman Byggplåt AB	-	29 569
Fastighetsskötsel	4 438	4 438
Städning	-	10 394
Utlägg	2 484	-
Övrigt	-	21 925
	<u>300 006</u>	<u>405 053</u>

### Underskrifter

Stockholm 2014 - 03 - 12

Björn Åke Wilsenius

Martin Sjöberg

Katrin Eiderfeldt

Hans Strömvall

Jan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05 - 07

Christina Gotting  
Auktoriserad revisor

Markus Sandgren

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pinus Strobilus  
Org nr 769602-5357

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pinus Strobilus för år 2013

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter..

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

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

### *Uttalanden*

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning enligt bostadsrättslagen

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst- eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

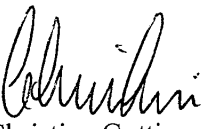
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar

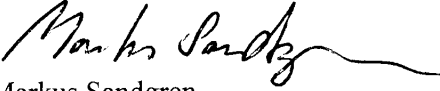
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### *Uttalande*

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

Stockholm 2014-05-07

  
Christina Gotting.  
Auktoriserad revisor

  
Markus Sandgren