

Årsredovisning för
Brf Pinus Strobilus
769602-5357

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Pinus Strobilus 769602-5357 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I samband med kraftiga skyfall i juli månad 2014 drabbades föreningen av översvämningar i källare och lägenheter i källarplan. Uttorkning och renovering har pågått långt in på 2015. I allt väsentligt täcks detta av försäkringen.

Vår hyresgäst United Initiators AB i lägenhet nr 12 på Engelbrektskatan 43b har sagt upp sitt hyreskontrakt med föreningen. Lägenheten är såld till entreprenör som påbörjat en delning till två nya lägenheter med bostadsrätt. Färdigställande beräknas till före sommaren 2015.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

- föreningen förvärvade fastigheten den 1 juni 1999. Fastigheten genomgick under åren 2000-2002 en i det närmaste totalrenovering. Tre nya vindsvåningar byggdes, avlopps- och vattenstammar byttes, elstigar och gruppcentraler byttes och bredband installerades.

Ny tvättstuga, bastu och snickeriverkstad och samlingslokal byggdes i fastighetens källare.

- 2005 och 2010 byggdes sammanlagt 20 balkonger som i sin helhet finansierades av berörda bostadsinnehavare.

- 2006 renovering av fasader inklusive fönsterkarmar, samt förbättringsarbeten av plåttak.

- 2007 installerades delvis ny värmeregleringsutrustning.

- 2009 renoverades rökkanaler

- 2011 målades och dekorationsmålades entré i 43b.

- 2012 gjordes en stamspolning av hela fastigheten.

trapphus i 43a målades och dekorationsmåles.

- OVK besiktning genomfördes

- automatisk dörröppnare installerades på Rådmanngatan 1b

aw

E M

- 2013 samtliga äldre balkonger (8) renoverades
- stamventiler i källaren byttes
- 32 kvm av uthyrningslägenheten 12 såldes till grannlägenheten. Köpeskillingen användes i sin helhet till amortering på föreningens lån.
- 2014 installation av bullerglas i fd. lokalen i 43 B nb som vetter mot Rådmansgatan, har gjorts inför försäljningen.
- backventil för att undvika framtida översvämningar i källare och lägenheter i källarplan installerades.
- medlemmarna har erbjudits att få miljökvarnar installerade för att vi skall kunna reducera antal sopkärl och hämtningar på gården och bidra till miljöförbättring. Ca hälften av lägenheterna har nu miljökvarnar installerade.

Verksamhet enligt miljöbalken

Vi har under året haft rutinbesök av miljöförvaltningen. Vi fick inga åtgärdsanmärkningar.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämman ägde rum 2014-05-14. På stämman deltog 17 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Tallkotten 2 i Stockholms kommun omfattande Engelbrektsgratan 43a, 43b,43c, Rådmansgatan 1a och b. På fastigheten finns två bostadshus som byggdes 1883-84 respektive 1925-27.

Av föreningens 42 medlemslägenheter har 3 överlåtits under året. Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 3 uthyrningslokaler.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Björn-Åke Wilsenius	Ordförande
Katrin Eidefeldt	Sekreterare
Martin Sjöberg	Ledamot
Jan Andersson.	Ledamot
Hans Strömvall.	Ledamot

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit:

Christina Gotting	Gotting Revision, Auktoriserad Revisor
Markus Sandgren	Ordinarie föreningsrevisor
Konrad Wad'en.	Föreningsrevisorssuppleant

Valberedning

Valberedning har utgjorts av:

Anders Halvarsson	Ordförande
Anders Haggström	

Förvaltning

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

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna var oförändrade under 2014. Det planeras inga avgiftsförändringar under 2015.

Resultat och ställning(tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 167	2 173	2 224	2 160	2 172
Rörelseresultat	112	293	463	501	626
Res. efter fin.poster	-43	92	175	158	314
Balansomslutning	51 423	51 483	51 775	52 000	51 944
Fond för yttre underhåll	2 098	1 782	1 466	1 379	1 112

Förslag till resultatdisposition (kr)

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 699 030
Årets resultat	-42 605
Stadgeenlig avsättning till yttre fond	-315 663
	-2 057 298

anspråktagande av yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	-2 057 298

KW

*M.
KE*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 167 401	2 172 638
Summa rörelseintäkter		2 167 401	2 172 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 262 216	-1 402 260
Underhållskostnader	3	-486 587	-356 469
Avskrivningar		-306 916	-121 067
Summa rörelsekostnader		-2 055 719	-1 879 796
Rörelseresultat		111 682	292 842
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		967	1 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 254	-202 350
Summa finansiella poster		-154 287	-200 860
Resultat efter finansiella poster		-42 605	91 982
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-42 605	91 982
Skatter			
Årets resultat		-42 605	91 983

BEY

*M.
KE*

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	50 855 279	51 150 630
Maskiner och inventarier	5	26 620	38 185
Summa materiella anläggningstillgångar		50 881 899	51 188 815
Summa anläggningstillgångar		50 881 899	51 188 815
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	497 050	246 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 623	23 079
Summa kortfristiga fordringar		516 673	269 878
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	24 345	24 268
Summa kassa och bank		24 345	24 268
Summa omsättningstillgångar		541 018	294 146
SUMMA TILLGÅNGAR		51 422 917	51 482 961



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 759 293	31 759 293
Upplåtelseavgifter		12 569 338	12 569 338
Fond för yttre underhåll		2 097 698	1 782 035
Kapitaltillskott		595 312	595 312
Summa bundet eget kapital		47 021 641	46 705 978
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 699 030	-1 475 350
Årets resultat		-42 605	91 983
Summa fritt eget kapital		-1 741 635	-1 383 367
Summa eget kapital		45 280 006	45 322 611
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 700 000	5 700 000
Summa långfristiga skulder		5 700 000	5 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 112	108 345
Övriga skulder		52 000	52 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		327 799	300 005
Summa kortfristiga skulder		442 911	460 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 422 917	51 482 961

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 750 000	18 750 000
Summa ställda säkerheter	18 750 000	18 750 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

BY

GE M,

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,5%	(0%)
Ombyggnad	2-10%	(2-10%)
Inventarier	20%	(20%)

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.



Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 544 460	1 534 893
Hyror	561 948	578 218
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 658	9 989
Utdelning Brandkontoret	52 335	49 538
	2 167 401	2 172 638

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	54 930	54 756
Städning	108 000	132 675
Tillsyn, besiktning, kontroller	19 820	9 610
Snöröjning	11 100	13 725
Sotning	-	14 675
Reparationer	92 951	151 440
El	36 159	44 102
Uppvärmning	503 646	542 425
Vatten	74 966	71 250
Sophämtning	50 874	48 288
Försäkringspremie	37 038	31 452
Fastighetsavgift bostäder	53 548	50 820
Fastighetsskatt lokaler	72 210	72 210
Övriga fastighetskostnader	26 592	20 839
Kabel-tv/Bredband/IT	14 850	14 731
Revisionsarvode	12 875	13 000
Förvaltningsarvode ekonomi	76 876	75 252
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 000
Panter och överlåtelse	8 658	9 989
Övriga externa tjänster	7 123	26 021
	1 262 216	1 402 260

Not 3 Underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fönster	363 087	27 750
Miljökvarnar	68 000	-
Balkonger	-	310 791
Div. underhåll	-	17 928
Övrigt	55 500	-
Summa	486 587	356 469

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	34 587 300	34 587 300
-Ombyggnad	4 939 991	4 939 991
-Mark	13 397 300	13 397 300
	52 924 591	52 924 591
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 773 961	-1 664 423
-Årets avskrivning enligt plan	-295 351	-109 538
	-2 069 312	-1 773 961
Redovisat värde vid årets slut	50 855 279	51 150 630
Taxeringsvärde		
Byggnader	40 055 000	40 055 000
Mark	65 166 000	65 166 000
	105 221 000	105 221 000
Bostäder	98 000 000	98 000 000
Lokaler	7 221 000	7 221 000
	105 221 000	105 221 000

Not 5 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	144 876	144 876
	144 876	144 876
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-106 691	-95 162
-Årets avskrivning enligt plan	-11 565	-11 529
	-118 256	-106 691
Redovisat värde vid årets slut	26 620	38 185

Not 6 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	10 323	13 051
Skattekontot	26 419	26 135
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service	459 427	203 111
Medlemsfordran	881	4 502
	497 050	246 799

ef

KE M.

Not 7 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
SBAB	4 850	4 773
SHB, checkkonto	19 495	19 495
Summa	24 345	24 268

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upplåtelse- avgifter/ Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	31 759 293	13 164 650	1 782 035	-1 475 350	91 983	45 322 611
Disposition enligt stämmobeslut			315 663	-315 663 91 983	-91 983	
Årets resultat					-42 605	-42 605
Belopp vid årets utgång	31 759 293	13 164 650	2 097 698	-1 699 030	-42 605	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			47 021 641	-1 741 635		45 280 006

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
Stadshypotek	rörligt	1,53%	1 200 000		1 200 000
Stadshypotek	2015-06-30	3,43%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek	2015-06-30	1,76%	1 000 000		-
Stadshypotek	rörligt	1,57%	1 500 000		-
Stadshypotek			-		2 500 000
			5 700 000		5 700 000

ag

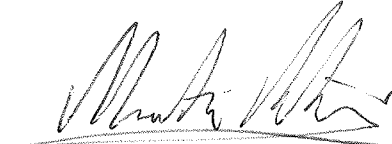
Ko M.

Underskrifter

Stockholm 2015 - 05 - 15



Björn Åke Wilsenius




Martin Sjöberg



Katrin Eidefeldt

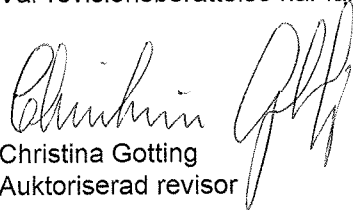


Hans Strömvall



Jan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015 - 05 - 19



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 2014.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2014 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 2014.

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 revisionsd 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

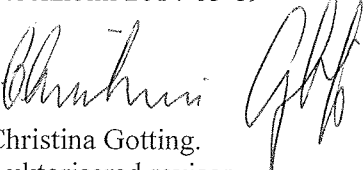
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2014-05-19


Christina Gotting.
Auktoriserad revisor


Markus Sandgren