

Årsredovisning för
Brf Pinus Strobilus
769602-5357

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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 2015.

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 året

- Bergvärme installerades under sommaren/hösten och togs i bruk i oktober.
- Fiber drogs under november in i samtliga lägenheter och lokaler. Leverantör var Stockholms Stadsnät i samarbete med Sappa TV.
- Amortering av banklån samt investeringar i bergvärme och fiber har genomförts med medel från försäljning av en hyreslägenhet.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder genom 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 samt 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.
- 2012 trapphuset i 43a målades och dekorationsmålades.
- 2012 OVK besiktning genomfördes och automatisk dörröppnare installerades på Rådmansgatan 1b.
- 2013 samtliga äldre åtta balkonger renoverades.
- 2013 stamventiler i källaren byttes.



- 2013 32 kvm av uthyrningslägenheten 12 såldes till grannlägenheten. Köpeskillingen användes i sin helhet till amortering av föreningens lån.
- 2014 installation av bullerglas i fd. lokalen i 43b nb som vetter mot Rådmansgatan.
- 2014 installation av backventil i källarplan för att undvika framtida översvämningar i källare och lägenheter.
- 2014 medlemmarna erbjöds att få miljökvarnar installerade för att kunna reducera antal sopkärl och hämtningar på gården samt bidra till miljöförbättring. Ungefär hälften av lägenheterna har installerat miljökvarnar för avfall.
- 2015 två nya bostadsrätter bildades genom försäljning och ombyggnation av en hyreslägenhet.
- 2015 bergvärme installerades.
- 2015 fiber genom Stockholms Stadsnät drogs in.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämman ägde rum 2015-05-27. Extra föreningsstämma hölls 2015-05-11 och 2015-10-15.

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

Av föreningens 44 medlemslägenheter har tre överlåtits under året. Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt och tre uthyrningslokaler.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Björn-Åke Wilsenius	ordförande
Katrin Eidefeldt	sekreterare
Martin Sjöberg	ledamot
Jan Andersson	ledamot
Hans Strömvall	ledamot
Åsa Leckner Tham	ledamot

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit:

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

Valberedning

Valberedning har utgjorts av:

Anders Halvarsson	Ordförande
Anders Häggström	
Britt Sahlström	

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

Avgifterna var oförändrade under 2015. Det planeras inga avgiftsförändringar under 2016.

Resultat och ställning(tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 919	2 115	2 173	2 224	2 160
Rörelseresultat	-14	59	293	463	501
Res. efter fin. poster	-12	-43	92	175	158
Balansomslutning	54 700	51 423	51 483	51 775	52 000
Fond för yttre underhåll	2 413	2 098	1 782	1 466	1 379

Förslag till resultatdisposition (kr)

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 057 298
Årets resultat	-11 835
Stadgeenlig avsättning till yttre fond	-315 663
Att disponera	-2 384 796
Anspråktagande av yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	-2 384 796

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 918 539	2 115 066
Summa rörelseintäkter		1 918 539	2 115 066
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 516 870	-1 748 523
Övriga externa kostnader	3	-23 675	-280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-391 640	-306 916
Summa rörelsekostnader		-1 932 185	-2 055 719
Rörelseresultat		-13 646	59 347
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 292	53 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 480	-155 254
Summa finansiella poster		1 812	-101 952
Resultat efter finansiella poster		-11 834	-42 605
Resultat före skatt		-11 834	-42 605
Skatter			
Årets resultat		-11 835	-42 605



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	53 180 940	50 855 279
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	<u>284 842</u>	<u>26 620</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>53 465 782</u>	<u>50 881 899</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>53 465 782</u>	<u>50 881 899</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	1 199 950	497 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>29 426</u>	<u>19 623</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 229 376</u>	<u>516 673</u>
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		<u>4 889</u>	<u>24 345</u>
Summa kassa och bank		<u>4 889</u>	<u>24 345</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 234 265</u>	<u>541 018</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>54 700 047</u>	<u>51 422 917</u>

eg

M.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 323 631	44 328 631
Fond för yttre underhåll		2 413 361	2 097 698
Kapitaltillskott		595 312	595 312
Summa bundet eget kapital		53 332 304	47 021 641
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 057 298	-1 699 030
Årets resultat		-11 835	-42 605
Summa fritt eget kapital		-2 069 133	-1 741 635
Summa eget kapital		51 263 171	45 280 006
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 000 000	5 700 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	5 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		177 078	63 112
Skatteskulder		2 434	-
Övriga skulder		52 420	52 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 944	327 799
Summa kortfristiga skulder		436 876	442 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 700 047	51 422 917

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga 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	-	-





Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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 parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0%)
Ombyggnad	2-10%	(2-10%)
Inventarier	20%	(20%)
Installationer	10%	

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

	2015	2014
Årsavgifter	1 557 151	1 544 460
Hyror	344 258	561 948
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 130	8 658
	<u>1 918 539</u>	<u>2 115 066</u>

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	58 273	54 930
Städning	108 000	108 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	18 164	19 820
Snöröjning	51 913	11 100
Reparationer	184 183	92 951
El	60 523	36 159
Uppvärmning	375 617	503 646
Vatten	74 247	74 966
Sophämtning	41 522	50 874
Försäkringspremie	45 701	37 038
Självrisk	60 560	-
Fastighetsavgift bostäder	54 692	53 548
Fastighetsskatt lokaler	72 210	72 210
Övriga fastighetskostnader	26 530	26 312
Kabel-tv/Bredband/IT	16 195	14 850
Revisionsarvode	15 375	12 875
Förvaltningsarvode ekonomi	79 305	76 876
Panter och överlåtelser	17 128	8 658
Övriga externa tjänster	7 693	7 123
	<u>1 367 831</u>	<u>1 261 936</u>
Underhåll		
Byggnad	129 001	-
Fönster	-	363 087
Miljökvarnar	20 038	68 000
Övrigt	-	55 500
	<u>149 039</u>	<u>486 587</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 516 870</u>	<u>1 748 523</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	350	280
Konsultarvode	23 325	-
Summa	<u>23 675</u>	<u>280</u>



Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	34 587 300	34 587 300
-Ombyggnad	4 939 991	4 939 991
-Nyanskaffningar	2 675 639	-
-Mark	13 397 300	13 397 300
	<u>55 600 230</u>	<u>52 924 591</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 069 312	-1 773 961
-Årets avskrivning enligt plan	-349 978	-295 351
	<u>-2 419 290</u>	<u>-2 069 312</u>
Redovisat värde vid årets slut	53 180 940	50 855 279
Taxeringsvärde		
Byggnader	40 055 000	40 055 000
Mark	65 166 000	65 166 000
	<u>105 221 000</u>	<u>105 221 000</u>
Bostäder	98 000 000	98 000 000
Lokaler	7 221 000	7 221 000
	<u>105 221 000</u>	<u>105 221 000</u>

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	144 876	144 876
-Nyanskaffningar	299 884	-
	<u>444 760</u>	<u>144 876</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 256	-106 691
-Årets avskrivning enligt plan	-41 662	-11 565
	<u>-159 918</u>	<u>-118 256</u>
Redovisat värde vid årets slut	284 842	26 620

Not 6 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordran	9 179	10 323
Skattekontot	26 706	26 419
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service	1 164 065	459 427
Medlemsfordran	-	881
	<u>1 199 950</u>	<u>497 050</u>

Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
SBAB	4 889	4 850
SHB, checkkonto	-	19 495
Summa	4 889	24 345

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	44 328 631	595 312	2 097 698	-1 699 030	-42 605	45 280 006
Förändring under året Uppl. lgh 11+12	5 995 000					5 995 000
Disposition enligt stämmobeslut			315 663	-358 268	42 605	
Årets resultat					-11 835	-11 835
Belopp vid årets utgång	50 323 631	595 312	2 413 361	-2 057 298	-11 835	
			Totalt bundet eget kapital	Totalt fritt eget kapital		51 263 171
			53 332 304	-2 069 133		

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Stadshypotek			-		1 200 000
Stadshypotek		1,15%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek		1,15%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek			-		1 500 000
			3 000 000		5 700 000

ey

M.

Underskrifter

Stockholm 2016 - 05 - 11



Björn Åke Wilsenius



Martin Sjöberg



Katrin Eidefeldt



Hans Strömvall

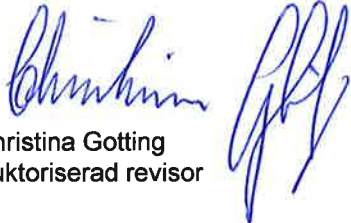


Jan Andersson



Asa Leckner Tham

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016 - 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 2015.

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 2015 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 2015.

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

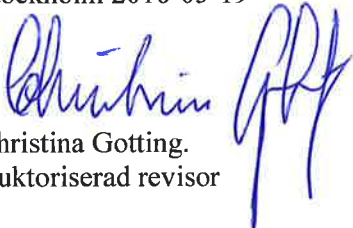
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2016-05-19


Christina Gotting.
Auktoriserad revisor


Markus Sandgren