



Årsredovisning 2015

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Föreningens verksamhet

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-07-31 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-08 hos Bolagsverket.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Pinnpojken 1 i Stockholms kommun som förvärvades 2009. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastigheterna är försäkrad i IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnaden uppvärmning är fjärrvärme

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1968. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12057 kvadratmeter, varav 9880 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2177 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 109 lägenheter med bostadsrätt och 19 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok: 14 st
2 rok: 29 st
3 rok: 15 st
4 rok: 61 st
5 rok: 9 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Kontorsservice	74	20170228
Kontor	118	20180930
Studio	64	20170630
Kontor	143	20191231
Kontor	202	20190930
Butik	74	20180831
Hobbylokal	30	20160816
Förråd	8	20180930
Förråd	18	20160801
Hobbylokal	30	20160728
Förråd	20	20160801

AC

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler
Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns dessa gemensamhetsanläggningar:

Föreningslokal
Hobbyrum och snickeri
Motionsrum
Styrelserum
Tvättstugor, 2 st
Miljörum
Barnvagns- och cykelrum
Garage, 80 platser

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031

Nedstående åtgärder har genomförts eller planeras

Genomförda åtgärder

2015

- Två kommersiella lokaler på Blekingegatan 5, upprustade och nya hyresgäster med kontors- och terapiverksamhet flyttade in.
- Nya torkfläktar installerade i torkrummen i tvättstugorna
- Stamspolning genomförd
- Pergola uppförd på gården

2016 (till och med April)

- Fasad –och balkongrenovering samt fönsterbyte inlett, beräknas vara klart i december 2016

Förvaltning

Ekonomisk och administrativ och teknisk förvaltning: HSB

Markskötsel: HSB Mark och trädgård

Städning: Global Fastighetsservice

Hissar: Man Kan Hiss AB

Låsfirma: Axlås

Kabel TV: Com Hem AB

Bredband: Bredband2

Fiberoptiskt nät: AB Stokab

Försäkringsbolag: IF försäkring

Grovsopor: Rang Sells

Hushållssopor: Trafikkontoret

Parkering: Stockholms stad parkerings AB

Klottersanering: ABC Fasadvård AB

Snöröjning: PEAB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 109 st. Av föreningens 109 medlemslägenheter har under året 8 överlåtits .

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ledamöter:

Carolina Kettler

Tommy Ringart

Per Anderhag

Pål Edman

Anjili Ekelöf

Betty Wallberg (avgick under året)

Suppleanter:

Mikael Axelsson

Mathias Eriksson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Carolina Kettler, Tommy Ringart, Mikael Axelsson, Mathias Eriksson

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden

Revisorer:

Ordinarie extern: Ralf Toresson, Ralf Toresson Revision AB

Intern: Sofia Barcefer och Jan-Olof Gyllhem

Valberedning: Johan Karlsson, Miguel Napolis (flyttade under året), fyllnadsval till valberedningen vid extrastämman i november 2015: Tony Jacobsson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-18

Extra föreningsstämma hölls 2015 -11-30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Två hyreslägenheter där en boende avled under året övergick till BRF Pinnpojken och försåldes som bostadsrättslägenhet.
- Hyran reglerade uppåt i samtliga kommersiella lokaler till marknadsmässiga hyresnivåer.
- Hobbyrum med snickeri inrett i ett av källarutrymmena
- Övergivna cyklar rensades ut och donerades bort
- Nya stadgar antogs (fastställdes under 2016)
- Pinnpojksbladet med aktuell information har utkommit regelbundet under året.
- Regelbundna pubaftnar där boende kan umgås i förenings/styrelselokalen har också hållits.
- I april genomfördes en vårfest/vårstädning under ledning av Gårdsgruppen.
- Glöggmingel genomfördes i december

- På initiativ av en boende genomfördes en gemensam upphandling av säkerhetsdörrar. 8 Nya dörrar inhandlades av boende.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 230	7 682	7 372	7 083	6 802
Resultat efter					
finansiella poster	-4 922	-6 229	-1 567	-1 867	-1 829
Årsavgift*, kr/kvm	463	439	415	390	360
Drift**, kr/kvm	612	676	598	579	551
Belåning, kr/kvm	3 036	3 036	3 542	3 543	3 846
Soliditet, %	89%	87%	85%	85%	84%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-17 628 025
Årets resultat	<u>-4 922 323</u>
	-22 550 348

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	866 000
I anspråkstagande av underhållsfond	
Balanserat resultat	<u>-23 416 348</u>
	-22 550 348

Brf Pinnpojken

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 229 743	7 682 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 047 859	-6 681 038
Övriga externa kostnader	Not 3	-229 627	-110 330
Planerat underhåll		0	-65 290
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-294 147	-277 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 043 467	-6 006 690
Summa rörelsekostnader		-12 615 101	-13 140 660
Rörelseresultat		-4 385 358	-5 458 299
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	42 462	93 169
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-579 427	-863 990
Summa finansiella poster		-536 965	-770 822
Årets resultat		-4 922 323	-6 229 120

Brf Pinnpojken**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 229 870 006 235 177 967

Pågående nyanläggningar

Not 8 5 465 402 3 621 670

235 335 408 238 799 637

Summa anläggningstillgångar

235 335 408 238 799 637**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

14 430 66

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 850 171 430 863

Övriga fordringar

Not 9 6 141 11 735

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 124 262 644 532

1 995 004 1 087 196

Kassa och bank

Not 11 5 061 961 3 655 452

Summa omsättningstillgångar

7 056 965 4 742 648**Summa tillgångar****242 392 372** **243 542 284**

Brf Pinnpojken**Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

206 764 157 204 834 127

Upplåtelseavgifter

23 701 395 20 781 425

Yttre underhållsfond

2 759 398 1 958 688

233 224 950 227 574 240*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-17 628 025 -10 598 195

Årets resultat

-4 922 323 -6 229 120

-22 550 348 -16 827 315

Summa eget kapital

210 674 602 210 746 925**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

30 000 000 30 000 00030 000 000 30 000 000*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

0 204 189

Aktuell skatteskuld

416 39 194

Övriga skulder

Not 14

67 551 656 833

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 649 803 1 895 144

Summa skulder

1 717 770 2 795 360

Summa skulder

31 717 770 32 795 360

Summa eget kapital och skulder**242 392 372** **243 542 284****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

70 000 000 70 000 000

Summa ställda säkerheter**70 000 000** **70 000 000****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

Brf Pinnpojken

	2015-01-01	2014-01-01
Kassaflödesanalys	2015-12-31	2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 922 323	-6 229 120
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 043 467	6 006 690
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 121 144</u>	<u>-222 430</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	511 500	-132 506
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 077 589</u>	<u>134 264</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	555 055	-220 673
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-2 579 238</u>	<u>-2 563 008</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 579 238	-2 563 008
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-4 991 112
Inbetalda insatser	<u>4 850 000</u>	<u>4 950 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 850 000	-41 112
Årets kassaflöde	2 825 817	-2 824 793
Likvida medel vid årets början	4 086 315	6 911 108
Likvida medel vid årets slut	6 912 132	4 086 315

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Brf Pinnpojken

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,43 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Brf Pinnpojken

Noter	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 061 369	3 849 186
Hyrer	4 032 639	3 628 427
Bredband	87 165	87 360
Övriga intäkter	212 752	177 709
Bruttoomsättning	<u>8 393 925</u>	<u>7 742 682</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-164 182	-60 319
Hyresförluster	0	-1
	8 229 743	7 682 362
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	478 499	467 639
Reparationer	934 563	1 415 802
El	168 147	188 333
Uppvärmning	1 481 901	1 498 005
Vatten	212 449	216 275
Sophämtning	163 410	163 365
Fastighetsförsäkring	352 874	288 602
Kabel-TV och bredband	187 216	187 096
Fastighetsskatt	304 870	300 579
Förvaltningsarvoden	416 469	626 084
Tomträttsavgäld	1 299 500	1 299 500
Övriga driftskostnader	47 960	29 759
	<u>6 047 859</u>	<u>6 681 038</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	7 996	7 764
Förbrukningsinventarier och varuinköp	45 548	27 726
Administrationskostnader	92 026	53 965
Extern revision	20 625	20 875
Konsultkostnader	63 432	0
	<u>229 627</u>	<u>110 330</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	188 300	175 595
Revisionsarvode	12 000	6 000
Övriga arvoden	26 550	29 462
Sociala avgifter	67 297	62 755
Övriga personalkostnader	0	3 500
	<u>294 147</u>	<u>277 312</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	348	317
Övriga ränteintäkter	42 114	92 852
	<u>42 462</u>	<u>93 169</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	575 188	853 747
Övriga räntekostnader	4 239	10 243
	<u>579 427</u>	<u>863 990</u>

Brf Pinnpojken

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 7	Byggnader					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Anskaffningsvärde byggnader	247 147 121	247 009 836			
	Årets investeringar	735 506	137 285			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 882 627	247 147 121			
	Ingående avskrivningar	-11 969 154	-5 962 464			
	Årets avskrivningar	-6 043 467	-6 006 690			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 012 621	-11 969 154			
	Utgående bokfört värde	229 870 006	235 177 967			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	95 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 800 000	10 800 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	116 000 000	116 000 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 140 000	4 140 000			
	Summa taxeringsvärde	225 940 000	225 940 000			
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott					
	Ingående anskaffningsvärde	3 621 670	1 195 947			
	Årets investeringar	1 843 732	2 425 723			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 465 402	3 621 670			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	12 001	11 735			
	Skattefordran	0	0			
	Övriga fordringar	-5 860	0			
		6 141	11 735			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	124 262	640 980			
	Upplupna intäkter	0	3 552			
		124 262	644 532			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kassa och bank					
	SBAB	5 061 961	3 655 452			
		5 061 961	3 655 452			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	204 834 127	20 781 425	1 958 688	-10 598 195	-6 229 120
	Resultatdisposition			800 710	-7 029 830	6 229 120
	Årets resultat					-4 922 323
	Belopp vid årets slut	206 764 157	23 701 395	2 759 398	-17 628 025	-4 922 323



Brf Pinnpojken

Noter	2015-12-31	2014-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19871185	2,88%	2016-01-12	15 000 000	0
SBAB	19871460	0,75%	2015-10-30	15 000 000	0
				30 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 30 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 30 000 000

Not 14 Övriga skulder


Depositioner	30 000	164 393
Momsskuld	37 551	40 440
Övriga kortfristiga skulder	0	452 000
	67 551	656 833


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	92 263	115 392
Förutbetalda hyror och avgifter	775 904	579 193
Övriga upplupna kostnader	781 636	1 200 559
	1 649 803	1 895 144


Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

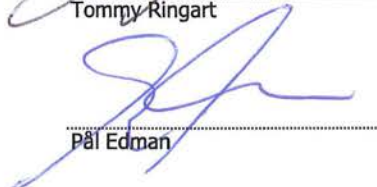
Stockholm, den 20/5 2016


Anjili Ekelöf


Tommy Ringart


Caroline Kettler


Per Anders Anderhag


Pål Edman

Vår revisionsberättelse har 20 - 05 - 2016 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor
Sophia Barcefer


Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pinnpojken, org.nr 769606-2228.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Pinnpojken för räkenskapsåret 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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Den standarden kräver att vi 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. Vi väljer vilka åtgärder som skall 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 vi 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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Pinnpojken för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen 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 vår revision enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

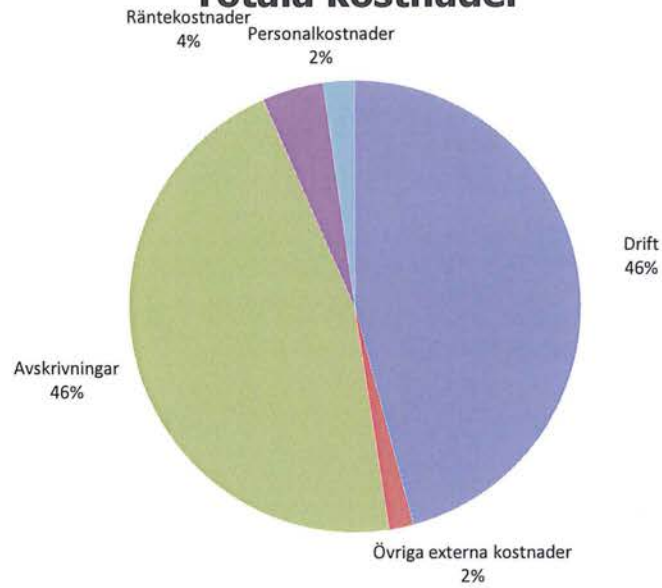
Stockholm den 2015 2016


Ralf Toresson
Toresson Revision


Sofia Barcefer

Brf Pinnpojken

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

