

BRF PINNPOJKEN

## Årsredovisning 2016

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

### 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 försäkrade 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:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontorsservice	74	2017-02-28
Kontor	118	2018-09-30
Studio	64	2017-06-30
Kontor	143	2019-12-31
Kontor	202	2019-09-30
Butik	74	2018-08-31
Hobbylokal	30	2017-08-16
Förråd	8	2018-09-30
Förråd	18	2017-08-01
Hobbylokal	30	2017-07-28

d

Förråd

20

2017-06-08

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras

#### ***Genomförda åtgärder 2016***

- Fasad, balkong och fönsterrenovering har pågått under hela 2016, beräknas klart till våren 2017.
- Upphandling av ny förvaltare med start 1 januari 2017.

### ***Förvaltning***

Ekonomisk och administrativ och teknisk förvaltning: HSB  
Markskötsel: HSB Mark och trädgård  
Städning: Global Fastighetservice  
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 107 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

6

**Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ledamöter:

Mathias Eriksson

Sandra Nølgren

Pål Edman

Anjili Ekelöf

Annette Ericsson

Karin Ljung

Suppleanter:

Mikael Axelsson

Caroline Kettler

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Caroline Kettler, Pål Edman, Anjili Ekelöf och Mathias Eriksson

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden

**Revisorer:**

Ordinarie extern: Ralf Toresson, Ralf Toresson Revision AB

Intern: Sofia Barcefer

Valberedning: Tommy Ringart(sammankallande), Jörgen Persson och Eva Lindqvist

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-06-08

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret:**

- 2 nya lån har tagits för att finansiera renovering av fasad, balkong och fönster.  
Båda lånen ligger hos Nordea.
  - Lån 1 är på 15 miljoner och löper ut 2019-03-20. Räntesats 0,83%. Amorteringsfritt
  - Lån 2 är på 8 miljoner och löper ut 2017-10-10. Räntesats 0,35%. Amorteringsfritt
- Pinnpojksbladet med aktuell information har kommit ut regelbundet under året.
- Regelbundna pubaftnar där boende kan umgås har hållits.

**Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Nettoomsättning</b>	8 434	8 230	7 682	7 372	7 083
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-4 103	-4 922	-6 229	-1 567	-1 867
<b>Årsavgift*, kr/kvm</b>	507	463	439	415	390
<b>Drift**, kr/kvm</b>	433	676	598	579	551
<b>Beläning, kr/kvm</b>	5 318	3 010	3 010	3 511	3 512
<b>Soliditet, %</b>	81 %	87 %	87 %	85 %	85 %

(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).

5

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

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	206 764 157	23 701 395	2 759 398	-17 628 025	-4 922 323	210 674 602
Reservering till fond 2016			826 000	-826 000		
Reservering till fond 2015			866 000	-866 000		
Ianspråktagande av fond 2016			-280 933	280 933		
Ianspråktagande av fond 2015			0	0		
Balanserat i ny räkning				-4 922 323	4 922 323	
Upplåtelse lägenheter	1 519 005	2 700 995	0	0	0	4 220 000
Årets resultat					-4 103 445	-4 103 445
Belopp vid årets slut	208 283 162	26 402 390	4 170 465	-23 961 415	-4 103 445	210 791 157

## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-23 416 348
Årets resultat	-4 103 445
Reservering till underhållsfond	-826 000
I anspråkstagande av underhållsfond	280 933
Summa till stämmans förfogande	<del>18 767 836</del> -28 064 860

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<del>18 767 836</del> -28 064 860
-------------------------	--------------------------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

d



Org Nr: 769606-2228

**Brf Pinnpojken**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 433 653	8 229 743
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 395 280	-6 047 859
Övriga externa kostnader	Not 3	-243 637	-229 627
Planerat underhåll		-280 933	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-390 716	-294 147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 043 467	-6 043 467
Summa rörelsekostnader		<u>-12 354 033</u>	<u>-12 615 101</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 920 380</b>	<b>-4 385 358</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	44 234	42 462
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-227 299	-579 427
Summa finansiella poster		<u>-183 066</u>	<u>-536 965</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 103 445</b>	<b>-4 922 323</b>

cl



Org Nr: 769606-2228

**Brf Pinnpojken****Balansräkning** **2016-12-31**    **2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7            223 826 539            229 870 006

Pågående nyanläggningar

Not 8            34 217 405            5 465 402

---

258 043 944            235 335 408

Summa anläggningstillgångar

---

258 043 944            235 335 408**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

641 972            14 430

Avräkningskonto HSB Stockholm

160 922            1 850 171

Övriga fordringar

Not 9            6 492            6 141

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10            501 787            124 262

---

1 311 173            1 995 004

Kassa och bank

Not 11            6 278 296            5 061 961

Summa omsättningstillgångar

---

7 589 469            7 056 965**Summa tillgångar**

---

**265 633 412**            **242 392 372**

5



Org Nr: 769606-2228

**Brf Pinnpojken**

<b>Balansräkning</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	208 283 162	206 764 157
Upplåtelseavgifter	26 402 390	23 701 395
Yttre underhållsfond	4 170 465	2 759 398
	<u>238 856 017</u>	<u>233 224 950</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-23 961 415	-17 628 025
Årets resultat	-4 103 445	-4 922 323
	<u>-28 064 860</u>	<u>-22 550 348</u>
Summa eget kapital	<u>210 791 157</u>	<u>210 674 602</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>53 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
	53 000 000	30 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	595 601	0
Skatteskulder	66 677	416
Övriga skulder	Not 14	
	73 091	67 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	<u>1 106 887</u>	<u>1 649 803</u>
	1 842 256	1 717 770
Summa skulder	54 842 256	31 717 770
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>265 633 412</u></b>	<b><u>242 392 372</u></b>

d





Org Nr: 769606-2228

**Brf Pinnpojken**

	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-4 103 445	-4 922 323
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	6 043 467	6 043 467
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 940 022</u>	<u>1 121 144</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 005 418	511 500
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	124 485	-1 077 589
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 059 089</u>	<u>555 055</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-28 752 003	-2 579 238
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-28 752 003</u>	<u>-2 579 238</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	23 000 000	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 220 000	4 850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>27 220 000</u>	<u>4 850 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-472 914</b>	<b>2 825 817</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 912 132</b>	<b>4 086 315</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 439 218</b>	<b>6 912 132</b>

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

5



Org Nr: 769606-2228

## **Brf Pinnpojken**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

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.

### **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 SABOs 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 % av anskaffningsvärdet.

### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### **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.

### **Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### **Uppskjuten skatt**

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

8



Org Nr: 769606-2228

**Brf Pinnpojken**

<b>Noter</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 448 941	4 061 369
Hyror	4 007 876	4 032 639
Bredband	87 331	87 165
Övriga intäkter	65 786	212 752
Bruttoomsättning	<u>8 609 934</u>	<u>8 393 925</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-176 215	-164 182
Hyresförluster	-66	0
	<u>8 433 653</u>	<u>8 229 743</u>
<b>Not 2    Drifts och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	366 108	478 499
Reparationer	438 064	934 563
El	190 733	168 147
Uppvärmning	1 370 297	1 481 901
Vatten	250 574	212 449
Sophämtning	156 537	163 410
Fastighetsförsäkring	330 107	352 874
Kabel-TV och bredband	187 458	187 216
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	371 036	304 870
Förvaltningsarvoden	407 986	416 469
Tomträttsavgäld	1 299 500	1 299 500
Övriga driftkostnader	26 881	47 960
	<u>5 395 280</u>	<u>6 047 859</u>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	16 244	7 996
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 768	45 548
Administrationskostnader	121 125	92 026
Extern revision	20 875	20 625
Konsultkostnader	66 625	63 432
	<u>243 637</u>	<u>229 627</u>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	268 287	188 300
Revisionsarvode	6 000	12 000
Övriga arvoden	16 125	26 550
Löner och övriga ersättningar	8 700	0
Sociala avgifter	91 604	67 297
	<u>390 716</u>	<u>294 147</u>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	721	348
Ränteintäkter skattekonto	202	0
Övriga ränteintäkter	43 311	42 114
	<u>44 234</u>	<u>42 462</u>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	221 209	575 188
Övriga räntekostnader	6 090	4 239
	<u>227 299</u>	<u>579 427</u>

cl

**Brf Pinnpojken**

Noter 2016-12-31    2015-12-31

**Not 7    Byggnader****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	247 882 627	247 147 121
Årets investeringar	0	735 506
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>247 882 627</b>	<b>247 882 627</b>

Ingående avskrivningar	-18 012 621	-11 969 154
Årets avskrivningar	-6 043 467	-6 043 467
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 056 088</b>	<b>-18 012 621</b>

**Utgående bokfört värde** **223 826 539    229 870 006**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 400 000	10 800 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	154 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 600 000	4 140 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>274 000 000</b>	<b>225 940 000</b>

**Not 8    Pågående nyanläggningar och förskott**

Ingående anskaffningsvärde	5 465 402	3 621 670
Årets investeringar	28 752 003	1 843 732
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 217 405</b>	<b>5 465 402</b>

**Not 9    Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	11 330	12 001
Övriga fordringar	-4 838	-5 860
	<b>6 492</b>	<b>6 141</b>

**Not 10    Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	501 787	124 262
	<b>501 787</b>	<b>124 262</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Not 11    Kassa och bank**

SBAB	6 278 296	5 061 961
	<b>6 278 296</b>	<b>5 061 961</b>

**Not 12    Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	206 764 157	23 701 395	2 759 398	-17 628 025	-4 922 323
Resultatdisposition			1 411 067	-6 333 390	4 922 323
Upplåtelse lägenheter	1 519 005	2 700 995	0	0	0
Årets resultat					-4 103 445
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>208 283 162</b>	<b>26 402 390</b>	<b>4 170 465</b>	<b>-23 961 415</b>	<b>-4 103 445</b>

**Not 13    Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788714609	0,83%	2017-03-25	15 000 000	0
Nordea Hypotek	39788714625	0,16%	2017-03-25	15 000 000	0
Nordea Hypotek	39788715583	0,10%	2017-03-25	15 000 000	0
Nordea Hypotek	39788739806	0,38%	2017-03-25	8 000 000	0
				<b>53 000 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

53 000 000

CS



Org Nr: 769606-2228

## Brf Pinnpojken

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		53 000 000
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	70 000 000	70 000 000
<b>Not 14 Övriga skulder</b>		
Depositioner	30 000	30 000
Momsskuld	10 735	37 551
Källskatt	32 356	0
	<u>73 091</u>	<u>67 551</u>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	42 460	92 263
Förutbetalda hyror och avgifter	664 512	775 904
Övriga upplupna kostnader	399 915	781 636
	<u>1 106 887</u>	<u>1 649 803</u>

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

### Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 19.05.2017

Anjili Ekelöf

Annette Ericsson

Karin Ljung

Mattias Eriksson

Pål Edman

Sandra Nölgren

Vår revisionsberättelse har 19-05-2017 lämnats beträffande denna årsredovisning

Tjänstgörande suppleant

Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pinnpojken för år 2016..

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 2016 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### **Den föreningsvalda revisorns ansvar**

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pinnpojken för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionell omdöme och har en professionell 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Stockholm den / 2017

Ralf Toresson  
Toresson Revision

Sofia Barcefer

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Pinnpojken för räkenskapsåret 2016.

Bytet av kameral förvaltare har inte fungerat tillfredsställande. Med reservation för ovanstående har årsredovisningen enligt min uppfattning i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Pinnpojken för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

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

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


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 maj 2017

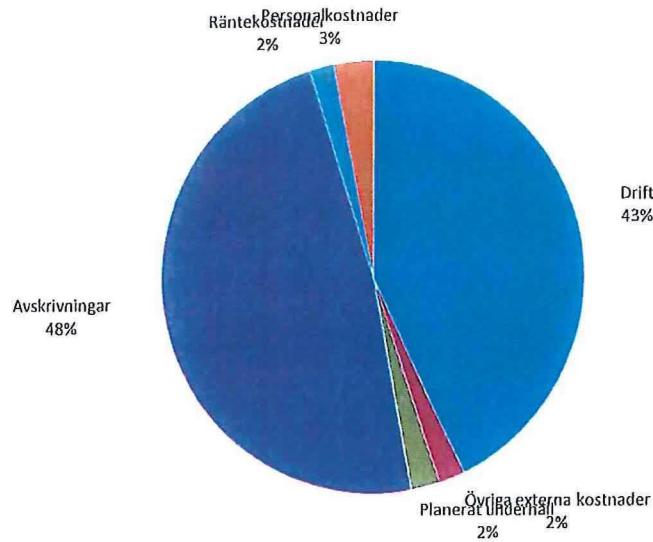


Carina Toresson  
*Tjänstgörande suppleant*



## Brf Pinnpojken

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

