

Årsredovisning för
Brf Pinnpojken
769606-2228

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pinnpojken, 769606-2228 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Information om fastigheten

Fastigheten

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.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 2 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12825 kvadratmeter, varav 9966 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2859 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 109 lägenheter med bostadsrätt och 18 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

<i>Storlek</i>	<i>Antal</i>
1 rok	14 st
2 rok	29 st
3 rok	15 st
4 rok	61 st
5 rok	9 st

d

Hyreslokaler

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid</i>
Kontorsservice	74	2019-02-28
Kontor	118	2020-09-30
Studio	64	2019-12-31
Kontor	143	2019-12-31
Kontor	202	2019-09-30
Butik	74	2021-08-31
Hobbylokal	30	2019-12-31
Förråd	8	2021-09-30
Förråd	18	2020-08-01
Hobbylokal	30	2019-07-31
Förråd	20	2019-12-31

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 2018

- * Renovering av föreningslokalen
- * Ny hemsida
- * Brandinspektion

2019 pågående/planerade

- * Renovering av trapphusen
- * Ny städfirma upphandlad för start under 2019
- * OVK
- * Försäljning av en hyresrätt

d

Förvaltning

Ekonomisk och administrativ och teknisk förvaltning: Valvet Förvaltning AB
Markskötsel: Energibevakning AB
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: Stockholm vatten
Parkering: Stockholms stad parkerings AB
Klottersanering: ABC Fasadvård AB
Snöröjning: SSP Fastighetsunderhåll
Snöskottning av yttertak: Jonaeson och Wendel Plåtslageri AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 109 st. Av föreningens 109 medlemslägenheter har under året 4 (7) överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Föreningar har 182 medlemmar vid utgången av 2018.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ledamöter

Sandra Nolgren
Mathias Eriksson
Annette Ericsson
Per Grönlund
Clas Gordon
Karin Ljung

Suppleanter

Mikael Axelsson
David von Corswant jan-maj 2018
Peter Löfmark juni 2018 -

Avgående: Clas Gordon avgår i april 2019 i samband med flytt.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Mathias Eriksson, Per Grönlund, Karin Ljung, Mikael Axelsson

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden

Revisorer:

Ordinarie extern: Carina Toresson, Toresson Revision AB med Ralf Toresson som vald suppleant.
Intern: Sofia Barcefer

d

Valberedning:

Gunilla Tisander (sammankallande), Lisa Braconier samt Malin Lundberg.

Ordinarie föreningsstäma hölls 2018-05-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * En hyreslägenhet har sålts.
- * 8 miljoner kronor har betalats av på lånen.
- * Huset fyllde 50 år vilket firats med att en medlem i föreningen organiserade en guidad rundtur på moderna museet.
- * Städdag med utrensning av cyklar under hösten.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	8 998	8 926	8 434	8 230	7 682
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 221	-3 747	-4 103	-4 922	-6 229
Soliditet*	82	79	81	87	87
Bostadsrättsyta	8 837	8 707	-	-	-
Total yta (bostäder och lokaler)	12 825	12 825	-	-	-
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	546	551	-	-	-
Lån / kvm bostadsrättsyta	5 093	6 087	-	-	-
Fastighetens belåningsgrad, %	16,4 %	19,3%	-	-	-
Taxeringsvärde, tkr	274 000	274 000	225 940	225 940	225 940
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	238 436	234 686	234 686	230 466	225 616
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	64,41	64,41	67,52	-	-
Avskrivning / kvm total yta	528	471	-	-	-
Elkostnad / kvm total yta	17	12	15	13	15
Värmekostnad / kvm total yta	100	94	107	116	117
Vattenkostnad / kvm total yta	16	24	20	17	17

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

-) Uppgift saknas

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	208 283 162	26 402 390	4 715 532	-28 609 927	-3 746 625
Försålda lägenheter	2 230 995	1 519 005			
Avsättning till yttre fond			650 520	-650 520	
Resultatdisposition				-3 746 625	3 746 625
Årets resultat					-3 220 885
	210 514 157	27 921 395	5 366 052	-33 007 072	-3 220 885

d

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-33 007 072
årets resultat	-3 220 886
Totalt	<u>-36 227 958</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	826 000
uttag ur yttre fond	-110 002
balanseras i ny räkning	<u>-36 943 956</u>
Summa	-36 227 958

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

d

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 998 087	8 926 309
		<u>8 998 087</u>	<u>8 926 309</u>
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-426 967	-325 114
Reparationer	4	-1 019 330	-1 101 861
Underhåll	5	-110 002	-175 480
Taxebundna kostnader	6	-2 074 979	-1 973 732
Försäkring och avgäld	7	-1 667 812	-1 648 876
Fastighetsskatt		-377 005	-350 651
Förvaltningskostnader	8	-666 986	-498 818
Styrelsearvode	9	-225 819	-273 965
Fastighetskostnader		<u>-6 568 900</u>	<u>-6 348 497</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		2 429 187	2 577 812
Avskrivningar		-5 288 706	-6 043 467
Rörelseresultat		-2 859 519	-3 465 655
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		10 660	16 340
Räntekostnader och liknande kostnader	10,15	-372 026	-297 310
Resultat efter finansiella poster		-3 220 885	-3 746 625
Årets resultat		-3 220 885	-3 746 625

d

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	249 506 806	217 783 072
Pågående arbeten	12	149 125	37 012 440
		<u>249 655 931</u>	<u>254 795 512</u>
Summa anläggningstillgångar		249 655 931	254 795 512
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 310	52 285
Övriga fordringar	13	56 653	21 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	583 775	690 786
		<u>651 738</u>	<u>764 127</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 889 412	6 154 381
Summa omsättningstillgångar		4 541 150	6 918 508
SUMMA TILLGÅNGAR		254 197 081	261 714 020

d

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		210 514 157	208 283 162
Upplåtelseavgifter		27 921 395	26 402 390
Fond för yttre underhåll		5 366 052	4 715 532
		<u>243 801 604</u>	<u>239 401 084</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-33 007 072	-28 609 927
Årets resultat		-3 220 885	-3 746 625
		<u>-36 227 957</u>	<u>-32 356 552</u>
Summa eget kapital		207 573 647	207 044 532
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	45 000 000	53 000 000
		<u>45 000 000</u>	<u>53 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		349 732	340 566
Skatteskulder		49 176	112 969
Mottagna depositioner		30 000	30 000
Övriga kortfristiga skulder		63 959	27 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 130 567	1 158 937
		<u>1 623 434</u>	<u>1 669 488</u>
Summa skulder		46 623 434	54 669 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 197 081	261 714 020

✓

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 220 885	-3 746 625
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>5 288 706</u>	<u>6 043 467</u>
		2 067 821	2 296 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>2 067 821</u>	<u>2 296 842</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		112 390	390 961
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-46 055</u>	<u>-177 606</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>2 134 156</u>	<u>2 510 197</u>
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-	-2 795 035
Pågående arbeten		<u>-149 125</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-149 125</u>	<u>-2 795 035</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-8 000 000	-
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		<u>3 750 000</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-4 250 000</u>	<u>-</u>
Årets kassaflöde		<u>-2 264 969</u>	<u>-284 838</u>
Likvida medel vid årets början		<u>6 154 381</u>	<u>6 439 219</u>
Likvida medel vid årets slut		3 889 412	6 154 381

1

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp i kr 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

Komponentindelningen kommer att ske under 2018 och då genomföras med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed dhar fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år.

Byggnadens komponenter skrivs under 2017 av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,4 % av anskaffningsvärdet.

Värderingsprinciper m m

Avskrivning sker med 20 % av anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande 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 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på 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 en bostadsrättsförening vid en s.k. paketering. I denna bostadsrättsförening 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).

d

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 821 135	4 798 092
Hysesintäkter, bostäder	1 298 470	1 357 081
Hysesintäkter, lokaler	1 523 568	1 485 748
	1 051 594	1 057 539
Övriga hyresintäkter	81 456	66 936
Kabel-TV	89 375	88 920
Övriga intäkter	132 489	71 993
	8 998 087	8 926 309

Not 3 Fastighetsskötsel

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Material	14 895	34 957
Trädgårdskostnader	112 578	29 613
Fastighetsskötsel		-29
Snöröjning och sandning	41 844	23 370
Städning	192 903	175 764
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	17 421	26 140
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	47 326	35 299
	426 967	325 114

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hysesbostäder	28 868	50 276
Hyseslokaler	33 640	64 279
El, värme, vatten och ventilation	119 880	100 214
Vattenskador	577 923	691 783
Tvättstuga, tvättutrustning	38 775	73 123
Hissar	124 094	36 117
Fönster, portar och balkonger	2 107	
Övriga reparationer	94 043	86 069
	1 019 330	1 101 861

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hysesbostäder	32 581	
Hyseslokaler		107 000
El, värme, vatten och ventilation	9 777	11 340
Tvättstuga, tvättutrustning		12 283
Fönster, portar och balkonger	11 634	
Tak och fasader		2 219
Mark- och trädgårdsunderhåll	19 528	14 011
Övriga underhållskostnader	36 482	28 627
	110 002	175 480

d

Not 6 Taxebundna kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	223 395	158 064
Uppvärmning	1 285 361	1 209 983
Vatten	208 455	314 075
Sopor, grovsopor	170 160	111 325
Kabel-TV	187 608	192 534
Övriga driftskostnader		-12 249
	2 074 979	1 973 732

Not 7 Försäkring och avgäld

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	365 612	346 740
Tomträttsavgäld	1 302 200	1 302 136
	1 667 812	1 648 876

Not 8 Förvaltningskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrationskostnader	12 423	14 298
Självrisker, hyresförluster etc.	12 052	
Förvaltningskostnader, avtal	454 957	373 644
Revision	21 859	20 817
Förvaltningskostnader	76 409	69 189
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	79 861	8 043
Övriga förvaltningskostnader	9 425	12 827
	666 986	498 818

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvoden	173 079	209 204
Sociala kostnader	52 740	64 761
	225 819	273 965

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, bank	358 656	284 775
Räntekostnader, övriga	1 902	12 535
Övrigt	11 468	
	372 026	297 310

d

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	247 882 627	247 882 627
-Omklassificeringar	37 012 440	
Vid årets slut	<u>284 895 067</u>	<u>247 882 627</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-30 099 555	-24 056 088
-Årets avskrivning	-5 288 706	-6 043 467
Vid årets slut	<u>-35 388 261</u>	<u>-30 099 555</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>249 506 806</u>	<u>217 783 072</u>

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	99 000 000	13 400 000	112 400 000
Mark	154 000 000	7 600 000	161 600 000
	<u>253 000 000</u>	<u>21 000 000</u>	<u>274 000 000</u>

Not 12 Pågående arbeten

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	37 012 440	34 217 405
Omklassifiering	-37 012 440	2 795 035
Pågående arbeten	149 125	
Redovisat värde vid årets slut	<u>149 125</u>	<u>37 012 440</u>

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	56 653	21 056
	<u>56 653</u>	<u>21 056</u>

d

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	125 605	114 403
Förvaltning	77 547	75 826
Com Hem	8 649	8 460
Stokab	13 160	13 160
Ragn Sells	7 984	7 619
Exploateringskontoret, tomträttsavgäld	325 550	325 550
PayEx	25 280	25 280
Balkonger	-	115 950
Övrigt	-	4 538
	583 775	690 786

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
Nordea	0,830 %	2019-03-20	15 000 000	-	15 000 000
Nordea	0,419 %	2019-05-06	15 000 000	-	15 000 000
Nordea	0,900 %	2021-03-17	15 000 000	-	15 000 000
Nordea			8 000 000	-8 000 000	
			53 000 000	-8 000 000	45 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långgivare	2018-12-31
Nordea	0

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckningar	70 000 000	70 000 000
	70 000 000	70 000 000

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

d

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	44 638	67 059
Förutbetalda hyror och avgifter	819 602	840 739
Upplupen revisionskostnad	20 750	20 750
Övriga upplupna kostnader:		
El	22 410	17 212
Värme	172 025	195 557
Städning	15 371	15 058
Övrigt	6 521	2 562
	<hr/>	<hr/>
	1 101 317	1 158 937

Underskrifter

Stockholm den

5/5-19

Sandra Nølgren
Styrelseledamot

Mathias Eriksson
Styrelseledamot

Annette Ericsson
Styrelseledamot

Per Grönlund
Styrelseledamot

Clas Gordon
Styrelseledamot

Karin Ljung
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den

10/5-2019

Carina Toresson
Extern revisor

Sofia Barcefer
Lekmannarevisor

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 räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 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

Vårt 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Pinnpojken för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

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.

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 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 vi 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 vår 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 10/5 2019



Carina Torésson
Torésson Revision AB



Sofia Barcefer