

Årsredovisning

för

Brf Pimpinella 4

769628-8591

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Pimpinella 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Pimpinella 4 byggdes 1944 och har värdeår 1944. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 857 kvm. Hela ytan utgör lägenhetsyta. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Balkongerna genomgick en helrenovering, med nya bottenplattor och nya räcken. Renoveringen utfördes av Bernin Bygg.
- Ny Cylinda tvättmaskin köptes in.
- Nytt Electrolux torkskåp köptes in.
- Nya fönsterventiler installerades.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd

Fönster

År

2016

Medlemsinformation

Fastigheten består av 13 st medlemslägenheter varav ingen lägenhet har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 16 st och vid årets slut 16 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostad samt 1 st antenn och 8 st parkeringsplatser.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Mikiver (tom 2018-12-17)	Ordförande
Tomas Nordgren	Ordförande
Anders Teigene	Kassör
Christina Carlerhag Melander	Sekreterare
Martin Hygrell	Ledamot
Tomas Nordgren	Ledamot
Julia Schollin	Suppleant
Erik Lundin	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2018

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft anställda under året.

Inget arvode till styrelse och har utbetalts under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 11 098 000 kr varav 4 498 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 11 098 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	615 901	615 033	616 531	592 257
Resultat efter fin. poster	-942 209	-36 626	-651 655	-58 691
Soliditet	75	76	76	76
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	612	612	612	551
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 331	10 193	10 225	10 257
Elkostnad/kvm tot.	22	14	20	14
Värmekostnad/kvm tot.	180	187	195	154
Vattenkostnad/kvm tot.	29	28	27	22
Avsättn. yttre fond/kvm tot.	29	30	30	29

Medlemmarna tillträdde i februari 2015. Därav lägre månadsavgift 2015 totalt sett, så ingen höjning av avgiften har skett.

***Nettoomsättning** - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*

***Resultat efter finansiella poster** - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*

***Soliditet (%)** - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 710 028	5 900	2 076 342	-786 688	-36 626	25 968 956
Reservering yttre fond för yttre underhåll			25 953	-25 953		0
			-752 751	752 751		0
Disposition av föregående års resultat:				-36 626	36 626	0
Årets resultat					-942 209	-942 209
Belopp vid årets utgång	24 710 028	5 900	1 349 544	-96 516	-942 209	25 026 747

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-823 314
Avsättning till underhållsfond	-25 953
anspråkstagande av underhållsfond	752 851
årets förlust	-942 208
	-1 038 624

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 038 624
	-1 038 624

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	615 902	615 034
Summa rörelseintäkter		615 902	615 034
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 292 517	-376 390
Övriga externa kostnader	3	-67 962	-72 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96 877	-96 877
Summa rörelsekostnader		-1 457 356	-546 212
Rörelseresultat		-841 454	68 822
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 754	-105 448
Summa finansiella poster		-100 754	-105 448
Resultat efter finansiella poster		-942 208	-36 626
Resultat före skatt		-942 208	-36 626
Årets resultat		-942 208	-36 626

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	32 459 533	32 544 856
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	24 030	28 035
Inventarier, verktyg och installationer	6	45 291	52 840
Summa materiella anläggningstillgångar		32 528 854	32 625 731
Summa anläggningstillgångar		32 528 854	32 625 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 686	29 906
Summa kortfristiga fordringar		35 686	33 608
Kassa och bank			
Kassa och bank		724 267	1 560 316
Summa kassa och bank		724 267	1 560 316
Summa omsättningstillgångar		759 953	1 593 924
SUMMA TILLGÅNGAR		33 288 807	34 219 655

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 715 928	24 715 928
Fond för yttre underhåll		1 349 544	2 076 342
Summa bundet eget kapital		26 065 472	26 792 270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-96 516	-786 688
Årets resultat		-942 208	-36 626
Summa fritt eget kapital		-1 038 724	-823 314
Summa eget kapital		25 026 748	25 968 956
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	7 997 047	8 022 047
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-25 000	-25 000
Summa långfristiga skulder		7 972 047	7 997 047
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		25 000	25 000
Leverantörsskulder		143 863	54 373
Skatteskulder		37 035	36 162
Förutbetalda avgifter och hyror		36 840	95 452
Upplupna kostnader		47 274	42 665
Summa kortfristiga skulder		290 012	253 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 288 807	34 219 655

Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-942 208	-36 626
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	96 877	96 877
Betald skatt	873	18 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-844 458	78 661
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	3 702	-3 702
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 780	-18 810
Förändring av leverantörsskulder	89 490	11 036
Förändring av kortfristiga skulder	-54 003	687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-811 049	67 872
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-25 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-25 000
Årets kassaflöde	-836 049	42 872
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 560 316	1 517 444
Likvida medel vid årets slut	724 267	1 560 316

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Maskiner	10 år
Installationer	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	481 717	481 717
Hysesintäkter bostäder	72 985	72 985
Hysesintäkter lokaler	52 177	51 309
Hysesintäkter p-plats	9 000	9 000
Öres- och kronutjämning	22	22
	615 901	615 033

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Städning grundavtal	27 036	26 580
Städning extradebiteringar	0	1 750
Sotning	0	1 500
OVK	8 625	0
Övr. besiktn./kontroller	3 362	0
Serviceavtal	996	0
Hysesrätt	0	23 000
Bostadsrätt	0	10 000
Tvättstuga	48 190	0
Vind	0	739
Dörrar och lås	0	15 000
Övriga gemensamma utrymmen	14 308	6 105
VA	37 075	0
Ventilation	63 750	0
El	11 584	12 438
Hissar	0	2 324
Tak	1 875	0
Fasader	18 150	0
Balkonger	752 751	10 300
Gård	0	5 695
Övriga rep./underhåll	0	8 000
Elavgifter	18 657	11 685
Uppvärmning	154 499	159 980
Vatten	24 969	23 893
Sophämtning	20 700	19 620
Fastighetsförsäkring	18 594	16 874
Självrisk vattenskada	45 500	0
Kabel-tv	3 179	2 497
Kommunal fastighetsavgift	18 718	18 410
	1 292 518	376 390

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	464	840
Administration, kontorsmaterie	886	2 876
Styrelseomkostnader	0	2 583
Revisionsarvode extern revisor	13 000	12 500
Möteskostnader	5 000	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	30 120	29 139
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 938	16 058
Bankkostnader	5 038	5 008
Medlems- och föreningsavgifter	3 940	3 940
Trivselkostnader	4 576	0
	67 962	72 944

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 064 649	17 064 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 064 649	17 064 649
Ingående avskrivningar	-255 969	-170 646
Årets avskrivningar	-85 323	-85 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-341 292	-255 969
Utgående redovisat värde	16 723 357	16 808 680
Taxeringsvärden byggnader	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden mark	4 498 000	4 498 000
	11 098 000	11 098 000
Bokfört värde byggnader	16 723 357	16 808 680
Bokfört värde mark	15 736 176	15 736 176
	32 459 533	32 544 856

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 050	40 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 050	40 050
Ingående avskrivningar	-12 015	-8 010
Årets avskrivningar	-4 005	-4 005
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 020	-12 015
Utgående redovisat värde	24 030	28 035

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 487	75 487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 487	75 487
Ingående avskrivningar	-22 647	-15 098
Årets avskrivningar	-7 549	-7 549
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 196	-22 647
Utgående redovisat värde	45 291	52 840

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	0,81	3 mån	2 000 000	2 000 000
Nordea	0,81	3 mån	2 090 797	2 090 797
Nordea	1,55	2020-01-22	3 906 250	3 931 250
			7 997 047	8 022 047
Kortfristig del av långfristig skuld			25 000	25 000

Not 8 Ställda säkerheter

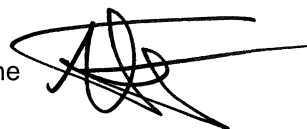
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	12 731 000	12 731 000
	12 731 000	12 731 000

Stockholm den 15 15 2019

Tomas Nordgren
Ordförande



Anders Teigene
Kassör



Christina Carlerhag Melander
Sekreterare



Martin Hygrell
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 15 2019



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pimpinella 4
Org.nr. 769628-8591

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pimpinella 4 för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 eventuella 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 Pimpinella 4 för år 2018 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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 16 maj 2019



Håkan Daniels

Auktoriserad revisor