

Årsredovisning för

Brf Pinnpojken

769606-2228

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pinnpojken, 769606-2228 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 Nordeuropa . 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 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.

<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	2018-02-28
Kontor	118	2018-09-30
Studio	64	2018-12-31
Kontor	143	2019-12-31
Kontor	202	2019-09-30
Butik	74	2018-08-31
Hobbylokal	30	2018-12-31
Förråd	8	2018-09-30
Förråd	18	2020-08-01
Hobbylokal	30	2019-07-31
Förråd	20	2018-12-31

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 2017

- * Fasad, balkong och fönsterrenovering klart under våren 2017
- * Ny förvaltare Valvet Förvaltning AB med start 1 januari 2017
- * Ny gemensam grill byggdes under sommaren på gården, enligt en motion som klubbades igenom på årsstämman 2017
- * Fällbara stolar monterade i alla portar enligt en motion som klubbades igenom på årsstämman 2017
- * I en strävan att vi ska bli en mer miljövänlig förening där man som boende kan göra ett mer hållbart val, har vi under 2017 gjort 2 saker:
 - o Styrelsen tog beslut om att införa 10st laddstolpar för bilar i garaget med hjälp av bidrag. Installation planerad till januari-februari 2018.
 - o Vi har i vårt miljörum börjat återvinna matavfall under vinter 2017. Matavfallet återvinns till biogas som SL:s bussar kör på.
- * Renovering av föreningslokal, klar januari 2018.
- * Nya galler till avloppen i tvätthallen garaget

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: Nordeuropa
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 7 (2) överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar. 1 ny andrahandsuthyrning och en förlängning på 1 år.

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

Föreningar har 183 medlemmar vid utgången av 2017.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ledamöter

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

Suppleanter

Mikael Axelsson
David von Corswant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Mathias Eriksson, Caroline Kettler, Sandra Nolgren, Annette Bettalieb, Karin Ljung och Mikael Axelsson.

Clas Gordon, Per Grönlund och David von Corswant har alla 1 år kvar på mandatperioden.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden

Revisorer:

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

d

Valberedning:

Eva Lindqvist(sammanställande), Gunilla Tisander och Malin Lundberg

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-29

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Ett av våra lån (det minsta på 8 miljoner) förfall under hösten och det lades på en kort period, 6 månader för att kunna läggas om samtidigt som alla övriga lån under våren 2018. Detta gjordes för att få större förhandlingskraft under 2018.
- * Pinnpojksbladet med aktuell information har kommit ut regelbundet under året.
- * Regelbundna publika möten där boende kan umgås har hållits.
- * Under hösten hade vi en föreningsdag

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	8 926	8 434	8 230	7 682	7 372
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 747	-4 103	-4 922	-6 229	-1 567
Soliditet*	79	81	87	87	85
Bostadsrättsyta	8 707	-	-	-	-
Total yta (bostäder och lokaler)	12 825	-	-	-	-
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	551	-	-	-	-
Lån / kvm bostadsrättsyta	6 087	-	-	-	-
Fastighetens belåningsgrad, %	19,3 %	-	-	-	-
Taxeringsvärde, tkr	274 000	274 000	225 940	225 940	225 940
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	234 686	234 686	230 466	225 616	-
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	64,41	67,52	-	-	-
Avskrivning / kvm total yta	471	-	-	-	-
Elkostnad / kvm total yta	12	15	13	15	-
Värmekostnad / kvm total yta	94	107	116	117	-
Vattenkostnad / kvm total yta	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	4 170 465	-23 961 415	-4 103 445
Avsättning till yttre fond			545 067	-545 067	
Resultatdisposition				-4 103 445	4 103 445
Årets resultat					-3 746 625
	208 283 162	26 402 390	4 715 532	-28 609 927	-3 746 625

d

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-28 609 927
årets resultat	-3 746 625
Totalt	<u>-32 356 552</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	826 000
uttag ur yttre fond	-175 480
balanseras i ny räkning	<u>-33 007 072</u>
Summa	-32 356 552

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 926 309	8 433 653
		<u>8 926 309</u>	<u>8 433 653</u>
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-325 114	-372 534
Reparationer	4	-1 101 861	-431 638
Underhåll	5	-175 480	-280 933
Taxebundna kostnader	6	-1 973 732	-2 426 116
Försäkring och avgäld	7	-1 648 876	-1 629 607
Fastighetsskatt		-350 651	-371 036
Förvaltningskostnader	8	-498 818	-413 986
Styrelsearvode	9	-273 965	-384 716
Fastighetskostnader		<u>-6 348 497</u>	<u>-6 310 566</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		2 577 812	2 123 087
Avskrivningar		<u>-6 043 467</u>	<u>-6 043 467</u>
Rörelseresultat		-3 465 655	-3 920 380
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		16 340	44 234
Räntekostnader och liknande kostnader	10,15	-297 310	-227 299
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 746 625</u>	<u>-4 103 445</u>
Årets resultat		-3 746 625	-4 103 445

d

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	217 783 072	223 826 539
Pågående arbeten	12	37 012 440	34 217 405
		<u>254 795 512</u>	<u>258 043 944</u>
Summa anläggningstillgångar		254 795 512	258 043 944
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52 285	641 972
Avräkningskonto HSB Stockholm		-	160 922
Övriga fordringar	13	21 056	11 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	690 786	501 786
		<u>764 127</u>	<u>1 316 010</u>
Kassa och bank		6 154 381	6 278 296
Summa omsättningstillgångar		6 918 508	7 594 306
SUMMA TILLGÅNGAR		261 714 020	265 638 250

0

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		208 283 162	208 283 162
Upplåtelseavgifter		26 402 390	26 402 390
Fond för yttre underhåll		4 715 532	4 170 465
		<u>239 401 084</u>	<u>238 856 017</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-28 609 927	-23 961 415
Årets resultat		-3 746 625	-4 103 445
		<u>-32 356 552</u>	<u>-28 064 860</u>
Summa eget kapital		207 044 532	210 791 157
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	53 000 000	53 000 000
		<u>53 000 000</u>	<u>53 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		340 566	595 601
Skatteskulder		112 969	66 677
Mottagna depositioner		30 000	30 000
Övriga kortfristiga skulder		27 016	161 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 158 937	993 782
		<u>1 669 488</u>	<u>1 847 093</u>
Summa skulder		54 669 488	54 847 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		261 714 020	265 638 250

d

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 746 625	-4 103 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		6 043 467	6 043 467
		<u>2 296 842</u>	<u>1 940 022</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 296 842	1 940 022
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		390 961	-1 005 418
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-177 606	124 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 510 197	1 059 089
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-2 795 035	-28 752 003
Pågående arbeten		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 795 035	-28 752 003
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	23 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		-	4 220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	27 220 000
Årets kassaflöde		-284 838	-472 914
Likvida medel vid årets början		6 439 219	6 912 132
Likvida medel vid årets slut		6 154 381	6 439 218

d

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Övergången till K3 har skett under räkenskapsåret men föreningen har ännu inte hunnit med att komponentdela fastigheten. Detta kommer ske under 2018. Avskrivningarna för byggnaden avviker således från K3-reglerna.

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. Beskattnings 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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 798 092	4 558 243
Hysesintäkter, bostäder	1 357 081	1 409 832
Hysesintäkter, lokaler	1 485 748	1 469 066
	1 057 539	1 036 548
Övriga hyresintäkter	66 936	
Kabel-TV	88 920	87 331
Hyses- och avgiftsrabatter	-	-176 281
Övriga intäkter	71 993	48 914
	8 926 309	8 433 653

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Material	34 957	-
Trädgårdskostnader	29 613	-
Fastighetsskötsel	-29	185 556
Snöröjning och sandning	23 370	-
Städning	175 764	169 375
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	26 140	-
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	35 299	17 603
	325 114	372 534

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hysesbostäder	50 276	68 077
Hyseslokaler	64 279	23 327
El, värme, vatten och ventilation	100 214	81 084
Vattenskador	691 783	43 040
Tvättstuga, tvättutrustning	73 123	32 647
Hissar	36 117	33 237
Fönster, portar och balkonger	-	3 318
Övriga reparationer	86 069	146 908
	1 101 861	431 638

Not 5 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyseslokaler	107 000	-
El, värme, vatten och ventilation	11 340	59 500
Tvättstuga, tvättutrustning	12 283	-
Tak och fasader	2 219	-
Mark- och trädgårdsunderhåll	14 011	-
Övriga underhållskostnader	28 627	221 433
	175 480	280 933

d

Not 6 Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ei	158 064	190 733
Uppvärmning	1 209 983	1 370 297
Vatten	314 075	250 574
Sopor, grovsopor	111 325	156 537
Kabel-TV	192 534	32 860
Övriga driftskostnader	-12 249	425 115
	1 973 732	2 426 116

Not 7 Försäkring och avgäld

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	346 740	330 107
Tomträttsavgäld	1 302 136	1 299 500
	1 648 876	1 629 607

Not 8 Förvaltningskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Administrationskostnader	14 298	-
Förvaltningskostnader, avtal	373 644	393 576
Revision	20 817	6 000
Förvaltningskostnader	69 189	14 410
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	8 043	-
Övriga förvaltningskostnader	12 826	-
	498 817	413 986

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	8 700
Styrelsearvoden	209 204	284 412
Sociala kostnader	64 761	91 604
	273 965	384 716

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, bank	284 775	221 209
Räntekostnader, övriga	12 535	6 090
	297 310	227 299

d

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	247 882 627	247 882 627
Vid årets slut	247 882 627	247 882 627
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-24 056 088	-18 012 621
-Årets avskrivning	-6 043 467	-6 043 467
Vid årets slut	-30 099 555	-24 056 088
Redovisat värde vid årets slut	217 783 072	223 826 539

Taxeringsvärden

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

Not 12 Pågående arbeten

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	34 217 405	5 465 402
Årets nyanläggningar	2 795 035	28 752 003
Årets aktivering		
Redovisat värde vid årets slut	37 012 440	34 217 405

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	21 056	11 330
	21 056	11 330

d

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	114 403	117 934
Förvaltning	75 826	
Com Hem	8 460	8 342
Stokab	13 160	42 899
Ragn Sells	7 619	
Exploateringskontoret, tomträttsavgäld	325 550	324 875
PayEx	25 280	
Balkonger	115 950	
Övrigt	4 538	7 736
	690 786	501 786

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2016-12-31	Förändring	2017-12-31
Nordea	0,47 %	2018-04-13	15 000 000	-	15 000 000
Nordea	0,47 %	2018-04-13	15 000 000	-	15 000 000
Nordea	0,83 %	2019-03-20	15 000 000	-	15 000 000
Nordea	0,47 %	Rörligt	8 000 000	-	8 000 000
			53 000 000	-	53 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långgivare	2017-12-31
Nordea	0

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckningar	70 000 000	70 000 000
	70 000 000	70 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

d

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	67 059	42 460
Förutbetalda hyror och avgifter	840 739	664 512
Upplupen revisionskostnad	20 750	-
Övriga upplupna kostnader:		
EI	17 212	-
Värme	195 557	188 372
Städning	15 058	-
Övrigt	2 561	98 438
	1 158 936	993 782

Underskrifter

Stockholm den 22/5-2018



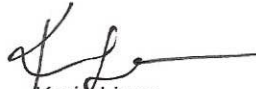
Mathias Eriksson
Styrelseledamot



Caroline Kettler
Styrelseledamot



Sandra Nølgren
Styrelseledamot



Karim Ljung
Styrelseledamot



Per Grönlund
Styrelseledamot



Annette Ericsson
Styrelseledamot



Clas Gordon
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2018-05-28



Carina Toresson
Tjänstgörande suppleant



Sofia Barcefer
Lekmannarevisor

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 2017.

Med hänvisning till redovisningsprinciperna i
årsredovisningen not 1 så tillämpar föreningen BFNAR
2012:1. Detta är första året som regelverket tillämpas och
föreningen har ej haft tid att genomföra
komponentindelningen av fastigheten varpå avskrivnings-
principerna för räkenskapsåret 2017 avviker från dem i
BFNAR 2012:1. Komponentindelningen av fastigheten
kommer att ske under 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i övrigt i allt
väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och
ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av
föreningens ställning per den 31 december 2017 och av dess
finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltnings-berättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker med reservation för ovanstående att
föreningsstämman fastställer resultaträkningen och
balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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
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 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 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
Pinnpojken för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker med reservation för ovanstående att
föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens
ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till

d

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.

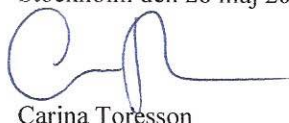
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisorssed 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 revisorssed 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 28 maj 2018



Carina Toresson