

Årsredovisning
för
Brf Pilgrimen 1-5

769604-3061

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Pilgrimen 1-5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-06-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, 1-5 bebyggdes 1912 och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 48 lägenheter och 11 lokaler, varav 2 lägenheter och samtliga lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök	
12 st	2 rum och kök	
19 st	3 rum och kök	
8st	4 rum och kök	
1 st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 3 540 m ² Total lokalyta: 261 m ²

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-26 t o m 2011-12-19 bestått av:

Ordinarie Anders Carlsson
 Josefina Moström
 Toni Kekkinen
 Andreas Theve
 Erik Lundqvist
 Fredrik Persson

Suppleanter Anette Walter
 Dejan Milojkovic
 Anders Bennström



Styrelsen har sedan extrastämma 2011-12-19 bestått av

Ordinarie Valtteri Wirta
 Josefina Moström
 Toni Kekkinen
 Eva Bertin
 Erik Lundqvist
 Fredrik Persson

Suppleanter Marianne Söderholm
 Tommy Lindh
 Anders Bennström

Revisorer

Ordinarie Peter Neveling
 Stefan Mossvall

Suppleant Anna-Karin Svensson

Valberedning

 Patric Plant
 Stefan Lidbrink

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 33 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Totalrenoverad 1978. År 1997 till 1999 renoverades fasader och fönster samt installerades mekanisk frånluft och renoverade ej tidigare åtgärdade badrum.

Installation av fjärrvärme skedde under 2001.

Montering av bullerdämpande glas skedde under 2005.

Ommålning av trapphus 2005.

Ommålning av plåttak 2010.

Slipning av golv i trapphus 2011.

Ommålning av fönster och portar mot gården 2011.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 (5) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 74 (73) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningen med uppbackning av Fastighetsägarnas Jourservice.



Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll:

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1978.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 121 874 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 800 070 kronor avseende målning av fönster samt slipning av golv i trapphus, kostnaderna har belastat resultatet.

Föreningen sålde en hyresrätt under året till en summa av 2 850 000 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2012 kommer föreningen att genomföra ett omfattande takarbete. Detta kommer att finansieras med existerande medel samt nylån.

Årsavgifter

Föreningen har höjt årsavgifterna med 7,7% fr.o.m 2011-01-01. Föreningen höjer avgiften med 10% fr o m 2012-04-01.

Genomsnittlig avgift per 2011-12-31 uppgår till 517 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	2 230 872	2 120 923	2 117 536	2 107 073	2 106 573
Resultat före reservering	-866 788	-294 830	268 300	260 722	351 050
Reservering yttre reparationsfond	-350 000	-162 267	-250 000	-170 000	-114 000
Saldo yttre reparationsfond	162 267	162 267	0	335 424	165 424
Lån per kvm yta	1 000	1 000	1 000	1 315	1 315
Genomsnittlig skuldränta (%)	4	2	5	4	3
Kassalikviditet (%)	607	150	229	570	416
Årsavgift bostäder kronor/kvm	517	480	511	511	511

Avsättning och ianspråktagande bokförs enligt resultatdispositionen fr o m 2011.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-41 883
årets förlust	-866 788

-908 671

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	350 000
i ny räkning överföres	-1 258 671

-908 671

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



Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	2 230 872	2 120 923
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-938 138	-306 038
Driftskostnader	3	-1 337 546	-1 546 740
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-461 587	-264 509
Avskrivningar	5	-242 890	-240 826
Resultat före finansiella poster		-749 288	-237 191
 Övriga ränteintäkter		15 783	2 168
Räntekostnader		-133 283	-59 810
Resultat efter finansiella poster		-866 788	-294 833
 Resultat före skatt		-866 788	-294 833
 Årets resultat		-866 788	-294 833



Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	26 445 742	26 811 232
Mark		11 972 900	11 972 900
Markanläggningar	7	150 000	0
Maskiner och inventarier	8	118 705	146 106
		38 687 347	38 930 238
Summa anläggningstillgångar		38 687 347	38 930 238
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 457	0
Kundfordringar		8 125	0
Övriga fordringar		69	21 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 414	46 987
		110 065	68 672
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 796 500	531 267
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		136 296	346 803
		2 932 796	878 069
Summa omsättningstillgångar		3 042 861	946 742
SUMMA TILLGÅNGAR		41 730 208	39 876 979



Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		32 779 750	32 057 750
Upplåtelseavgifter		5 395 915	3 267 915
Yttre reparationsfond		162 267	162 267
		38 337 932	35 487 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-41 883	252 951
Årets resultat		-866 788	-294 833
		-908 671	-41 883
Summa eget kapital		37 429 261	35 446 049
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	3 800 000	3 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	166 487
Skatteskulder		1 401	28 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	499 546	436 334
Summa kortfristiga skulder		500 947	630 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 730 208	39 876 979
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		11 700 000	11 700 000
		11 700 000	11 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, progressiv avskrivningsplan, årlig ökning 1,5%

Inventarier 5 år

Om- och tillbyggnad 10-20 år

Markanläggning 30 år

Installationer 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	153 045	172 853
Hysesintäkter lokaler	205 493	196 692
Fastighetsskatt	13 516	9 372
Årsavgifter bostäder	1 758 423	1 698 760
Kabel-TV / Internet	85 200	28 400
Hysesbortfall ./.	-1 189	0
Debiterade avgifter	8 124	8 124
Ersättningar och intäkter	350	350
Fakturerade kostnader	7 910	6 372
	2 230 872	2 120 923

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	88 904	292 310
Löpande reparationer tvättstuga	15 858	13 728
Löpande reparationer hissar	33 306	0
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	800 070	0
	938 138	306 038

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	88 134	75 228
Obligatorisk ventilationskontroll	0	0
Hissbesiktning	3 218	3 193
Yttre skötsel/snöröjning	159 007	331 513
Fastighetsel	121 098	117 274
Uppvärmning	576 663	602 079
Vatten	78 604	74 583
Sophämtning	66 582	73 953
Container/grovsopor	7 863	0
Fastighetsförsäkring	44 707	41 350
Självrisk/reparation försäkringsskador	11 423	66 670
Kabel-TV och internet	97 934	80 633
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	78 286	77 086
Övriga driftkostnader	4 027	3 178
	1 337 546	1 546 740



Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	14 876	13 335
Utbildning	0	7 075
Styrelse- och mötesarvoden	87 500	42 400
Revisionsarvode	14 000	12 938
Sociala avgifter	27 493	13 164
Förvaltningsarvode	67 528	66 584
Övriga externa tjänster	250 190	109 014
	461 587	264 510

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	139 798	137 732
Avskr på om- o tillbygg	68 192	75 692
Avskr på anläggningar	7 500	0
Avskr på inv o verktyg	12 562	12 564
Avskr på installationer	14 838	14 838
	242 890	240 826



Not 6 Byggnader

Byggnad

Ombyggnad hantverkslokal 2002, 20 år

Ventilbyten 2004, 10 år

Isolering fönster 2005, 10 år

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	28 277 085	28 277 085
Omklassificeringar fjärrvärme 2010	-225 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 052 085	28 277 085
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 465 853	-1 252 429
Omklassificeringar fjärrvärme 2010	67 500	
Årets avskrivningar enligt plan	-207 990	-213 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 606 343	-1 465 853
Utgående redovisat värde	26 445 742	26 811 232
Taxeringsvärden byggnader	32 446 000	32 446 000
Taxeringsvärden mark	21 643 000	21 643 000
	54 089 000	54 089 000

Installation av fjärrvärme omklassificerad till markanläggningar 2010.

Not 7 Markanläggningar

Installation fjärrvärme 2002, 30 år

	2011-12-31	2010-12-31
Omklassificeringar fjärrvärme 2010	225 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 000	
Omklassificeringar fjärrvärme 2010	-75 000	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 000	
Utgående redovisat värde	150 000	

Installation fjärrvärme omklassificerad från byggnad 2010.



Not 8 Maskiner och inventarier

Centrifug 2001, avskriven
Torkskåp 2002, avskrivet
Möbler 2001, avskrivna
Ytterbelysning 2007, avskriven
Gym 2007, avskrivet
Mangel 2007, avskriven
Bredband 2010, 10 år

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 938	125 557
Årets anskaffningsvärde		148 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 938	273 938
Ingående avskrivningar enligt plan	-127 832	-100 430
Årets avskrivningar enligt plan	-27 400	-27 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 232	-127 832
Utgående redovisat värde	118 706	146 106

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 057 750	3 267 915	162 267	252 950	-294 833
Ökning av insatskapital	722 000	2 128 000			
Disposition av föregående års resultat:				-294 833	294 833
Årets resultat					-866 788
Belopp vid årets utgång	32 779 750	5 395 915	162 267	-41 883	-866 788

Not 10 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek AB - 3,66% - 90 dagars ränta	3 800 000	3 800 000
	3 800 000	3 800 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

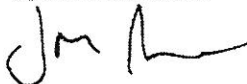
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	88 000	42 400
Upplupna sociala avgifter	27 650	13 322
Uppl räntekostnader externt	1 159	443
Förskottsbetalda hyror/avg	188 361	187 909
Upplupna driftskostnader	0	6 269
Upplupna VA avgifter	9 602	0
Upplupna uppvärmningskostnader	71 813	88 342
Upplupna elavgifter	28 500	11 801
Upplupna renhållningsavgifter	3 235	1 923
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 226	70 425
Beräknat arvode för revision	14 000	13 500
	499 546	436 334

Hägersten 2012-04-01


Valtteri Wirta


Toni Kekkinen

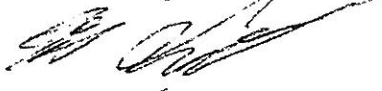
Josefina Moström



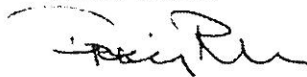
Eva Bertin



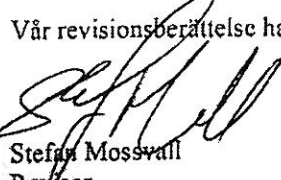
Erik Lundqvist

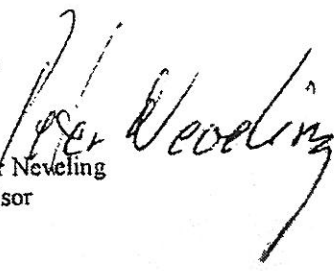


Fredrik Persson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-20.


Stefan Mossvall
Revisor


Peter Neveling
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pilgrimen 1 - 5, org. nr 769604-3061

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Pilgrimen 1 - 5 för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning, som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll, som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild, i syfte att utforma granskningsåtgärder, som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

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 2011 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Pilgrimen 1 - 5 för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

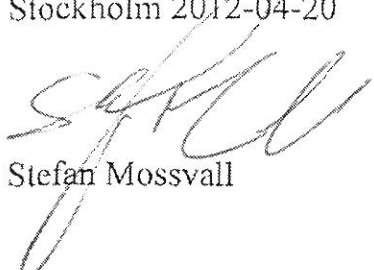
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

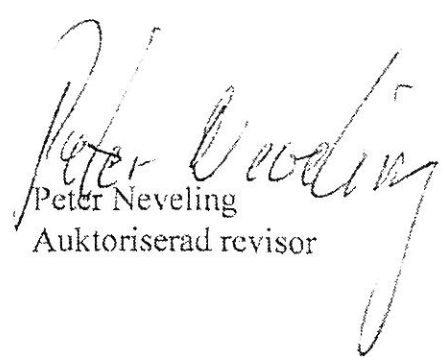
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2012-04-20


Stefan Mossvall


Peter Neveling
Auktoriserad revisor