

Årsredovisning
för
Brf Pilgrimen 1-5
769604-3061

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Pilgrimen 1-5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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: 3 558,5 m2 Total lokalyta: 261 m2

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-16 samt extrastämma 2013-11-14 bestått av:

Ordinarie	Ali Kermani	
	Erik Waara	t o m 2013-11-14
	Anna Thornell	fr o m 2013-11-14
	Eva Oxelin Bertin	
	Roger Olsson	
	Anna Boström	
	Kjartan Gudmundsson	

Suppleanter	Tommy Lindh
	Göran Rydberg

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling
	Stefan Mossvall

Suppleant	Martin Wikfalk
-----------	----------------



Valberedning

Stefan Lidbrink
Anders Bennström
Marianne Söderholm

Fastighetens tekniska status

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

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats augusti 2008 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett mars 2012 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

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.

Ommålning av portar mot Hägerstensvägen 2012.

Omläggning av tak (papp, läkt, tegelpannor, plåtarbeten av portarna 103-109 under 2012).

Partiell omläggning av plåttaket på 101:an påbörjat 2012.

Påbörjade takarbeten avslutades under 2013.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 (8) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 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 76 (76) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 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 till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1978.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % 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 22 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2013 har omläggning av taket, som påbörjades under 2012, på Hägerstensvägen 101-109 avslutats. Den totala omläggningskostnaden för taken slutade på 4 985 664 kr. Totalbeloppet överskrider budgeten med 585 664 kr, detta pga extra tillförda förbättringar som inte ingick i ursprunglig budget. Styrelsen har under året påbörjat ett arbete för att optimera användningen av föreningens befintliga oanvända ytor, i samband med detta utvärderas alternativa sophanteringssystem. Styrelsen ser kontinuerligt över avtal med samarbetspartners för ett väl optimerat resultat.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2013.

Genomsnittlig avgift per 2013-12-31 uppgår till 552 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 406 502	2 360 771	2 230 872	2 120 923	2 117 536
Resultat före reservering	-1 036 684	-2 270 777	-866 788	-294 830	268 300
Reservering yttre reparationsfond	-250 000	-350 000	-350 000	-162 267	-250 000
Saldo yttre reparationsfond	762 267	512 267	162 267	162 267	0
Lån per kvm yta	1 770	1 770	1 000	1 000	1 000
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	3	4	2	5
Kassalikviditet (%)	244	212	607	150	229
Årsavgift bostäder kronor/kvm	552	540	517	480	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	-3 779 447
årets förlust	-1 036 684
	-4 816 131

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	250 000
ianspråktagande ur yttre reparationsfond	-1 367 893
i ny räkning överföres	-3 698 238
	-4 816 131

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	2 406 502	2 360 771
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 624 253	-2 695 148
Driftskostnader	3	-1 146 728	-1 360 784
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-222 280	-233 480
Avskrivningar		-271 945	-232 425
Resultat före finansiella poster		-858 704	-2 161 066
 Ränteintäkter		11 383	21 839
Räntekostnader		-189 363	-131 550
Resultat efter finansiella poster		-1 036 684	-2 270 777
 Resultat före skatt		-1 036 684	-2 270 777
 Årets resultat		-1 036 684	-2 270 777



Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5	27 481 466	26 235 655
Mark		11 972 900	11 972 900
Markanläggningar	6	135 000	142 500
Pågående om- och tillbyggnader		0	815 099
Maskiner och inventarier	7	89 029	103 867
		39 678 395	39 270 021

Summa anläggningstillgångar

39 678 395

39 270 021

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 799
Övriga fordringar	8	6 035	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 916	47 555
		61 951	52 419

Kassa och bank

Kassa och bank		794 879	802 706
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		406 705	2 015 905
		1 201 584	2 818 611

Summa omsättningstillgångar

1 263 536

2 871 030

SUMMA TILLGÅNGAR

40 941 931

42 141 051



Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		32 779 750	32 779 750
Upplåtelseavgifter		5 395 915	5 395 915
Yttre reparationsfond		762 267	512 267
		38 937 932	38 687 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 779 447	-1 258 671
Årets resultat		-1 036 684	-2 270 777
		-4 816 131	-3 529 447
Summa eget kapital		34 121 801	35 158 485
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	6 300 000	6 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		105 667	229 100
Skatteskulder		0	6 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	414 463	446 722
Summa kortfristiga skulder		520 130	682 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 941 931	42 141 051
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 10-40 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 ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

	2013	2012
Hysesintäkter bostäder	108 792	106 092
Hysesintäkter lokaler	213 845	209 436
Fastighetsskatt	11 548	13 516
Årsavgifter bostäder	1 964 616	1 919 958
Kabel-TV / Internet	86 988	86 094
Hysesbortfall ./.	-11 676	-5 709
Debiterade avgifter	8 124	8 124
Ersättningar och intäkter	550	3 330
Fakturerade kostnader	23 715	19 930
	2 406 502	2 360 771

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	225 714	299 503
Löpande reparationer tvättstuga	27 841	5 354
Löpande reparationer hissar	2 805	3 337
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 367 893	2 386 954
	1 624 253	2 695 148

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	47 862	87 628
Hissbesiktning	3 553	3 383
Yttre skötsel/snöröjning	66 876	109 879
Fastighetsel	95 624	114 347
Uppvärmning	649 262	638 742
Vatten	82 868	83 133
Sophämtning	58 459	67 927
Container/grovsopor	8 990	3 995
Fastighetsförsäkring	55 752	49 688
Självrisk/reparation försäkringsskador	-121 760	1 775
Kabel-TV och internet	99 099	98 228
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	71 570	81 310
Övriga driftkostnader	28 574	20 749
	1 146 729	1 360 784

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	14 498	20 067
Styrelse- och mötesarvoden	88 000	88 001
Revisionsarvode	15 288	13 750
Sociala avgifter	27 650	27 649
Förvaltningsarvode	75 299	72 246
Övriga externa tjänster	1 545	11 767
	222 280	233 480

Not 5 Byggnader

Byggnad

Ombyggnad hantverkslokal 2002, 20 år

Ventilbyten 2004, 10 år

Isolering fönster 2005, 10 år

Takrenovering 2013, 40 år

Stambyte i trapphus 2013, 40 år

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	28 052 085	28 052 085
Nyanskaffningar	1 495 418	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 547 503	28 052 085
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 816 430	-1 606 343
Årets avskrivningar enligt plan	-249 607	-210 087
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 066 037	-1 816 430
Utgående redovisat värde	27 481 466	26 235 655
Taxeringsvärden byggnader	31 695 000	32 446 000
Taxeringsvärden mark	24 982 000	21 643 000
	56 677 000	54 089 000

Not 6 Markanläggningar

Installation fjärrvärme 2002, 30 år

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	225 000	225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 000	225 000
Ingående avskrivningar	-82 500	-75 000
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 000	-82 500
Utgående redovisat värde	135 000	142 500

Not 7 Maskiner och inventarier

Bredband 2010, 10 år

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 938	273 938
Försäljningar/utrangeringar	-125 556	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 382	273 938
Ingående avskrivningar enligt plan	-170 070	-155 232
Utrangeringar	125 556	
Årets avskrivningar enligt plan	-14 838	-14 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 352	-170 070
Utgående redovisat värde	89 030	103 868

Not 8 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	74	65
Skattefordringar	3 780	0
Övriga fordringar	2 181	0
	6 035	65

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 779 750	5 395 915	512 267	-1 258 671	-2 270 777
Disposition av föregående års resultat:			250 000	-2 520 777	2 270 777
Årets resultat					-1 036 684
Belopp vid årets utgång	32 779 750	5 395 915	762 267	-3 779 448	-1 036 684

Not 10 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - 2,775% - 3 mån rörlig	3 800 000	3 800 000
Swedbank - 2,764% - 3 mån rörlig	1 000 000	1 000 000
Swedbank - 2,775% - 3 mån rörlig	1 500 000	1 500 000
	6 300 000	6 300 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	88 000	88 000
Upplupna sociala avgifter	27 650	27 650
Uppl räntekostnader externt	6 140	1 002
Förskottsbetalda hyror/avg	171 720	144 758
Upplupna driftskostnader	4 313	47 682
Upplupna uppvärmningskostnader	88 279	108 302
Upplupna elavgifter	10 632	10 825
Upplupna renhållningsavgifter	1 918	1 611
Upplupna reparationer och underhåll	811	2 546
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	346
Beräknat arvode för revision	15 000	14 000
	414 463	446 722

Hägersten 2014-04-28

Anna Tonell

TORNELL

Eva Oxelin Bertin

Roger Olsson

GUSTAFSSON

Anna Boström

Kjartan Gudmundsson

Ali Kermani

Vår revisionsberättelse har lämnats

2014-05-07

Peter Neveling
Auktoriserad revisor

Stefan Mossvall
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilgrimen 1 - 5 för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

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 våra uttalanden.

Uttalanden

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 2013 och av föreningens 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 utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Pilgrimen 1 - 5 för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

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.

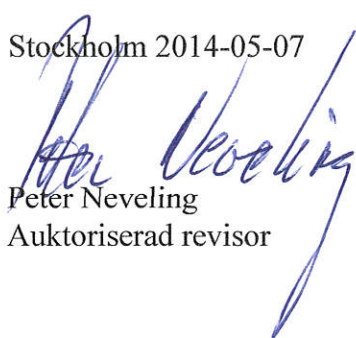
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 2014-05-07



Peter Neveling
Auktoriserad revisor



Stefan Mossvall



Bostadsrättsförening: Pilgrimen 1-5
Org.nr: 769604-3061

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

Vi har på särskilt uppdrag av ISS Facility Services granskat resultat- och balansräkning samt tillhörande notapparat i förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01–2013-12-31. Granskningens inriktning och omfattning har överenskommits i avtal mellan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och ISS Facility Services och är i förhållande till en fullständig revision begränsad. Granskningen har bland annat omfattat följande kontroller:

1. Att korrekta ingående balanser redovisas.
2. Att huvudboken på rätt sätt överförs till årsredovisningen.
3. Avstämning fordran/skuld ISS Facility Services
4. Större förändringar i balansräkningen.
5. Analytisk granskning av resultaträkningens poster, innebärande bl.a. kontroller av att periodiseringar är riktigt utförda.
6. Kontroller av bokförda värdepapper avseende innehav och bokfört värde mot marknadsvärde.

Vi har inte funnit anledning till anmärkning vad gäller ISS Facility Services handhavande av föreningens räkenskaper.

Uppsala 11/9 2014

PricewaterhouseCoopers


Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor