

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Pilgrimen 1-5**

769604-3061

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Pilgrimen 1-5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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 |

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

| Verksamhet | Yta kvm | Löptid t.o.m. |
|------------|---------|---------------|
| Lokal 9502 | 38      | 2016-09-30    |
| Lokal 9504 | 22      | 2016-05-31    |
| Lokal 9651 | 125     | 2016-07-31    |
| Lokal 9653 | 22      | 2016-09-30    |
| Lokal 9655 | 22      | 2016-07-22    |

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-22 bestått av:

Ordinarie    Ali Kermani  
              Anna Thornell  
              Kjartan Gudmundsson  
              Ulrika Lindberg Labasauskas  
              Roger Gustavsson  
              Anders Sahlee

Suppleanter    Johan Bergman  
                    Sara Petrini

**Revisorer**

Ordinarie Peter Neveling

**Valberedning**

Anders Bennström  
Marianne Söderholm  
David Moheim

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.

Genomgång och optimering av värmesystemet 2014.

Installation av nya tvättmaskiner och torktumlare 2014.

***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Under 2014 har hela tvättmaskinsparken ersatts med fyra nya tvättmaskiner (tre små och en grov tvättmaskin) samt att en ny torktumlare har installerats. Vidare har en värmejustering avslutats för att optimera inomhusklimatet och även reducera kostnaderna för uppvärmning av huset. Arbetet med att ersätta befintliga sophanteringssystem fortgår över året.

Styrelsen ser kontinuerligt över avtal med samarbetspartners för ett väl optimerat resultat.

**Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 (8) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 76 (76) medlemmar.

#### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 (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 ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

#### Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% 2014-04-01.

Genomsnittlig avgift per 2014-12-31 uppgår till 597 kr/kvm.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| <b>Flerårsöversikt</b>                  | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                         | 2 463       | 2 382       | 2 338       | 2 223       |
| Resultat efter finansiella poster       | 20          | -1 037      | -2 271      | -867        |
| Soliditet (%)                           | 83,2        | 83,3        | 83,4        | 89,7        |
| Kassalikviditet (%)                     | 298,3       | 242,9       | 420,6       | 607,4       |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr) | 170         | 250         | 350         | 350         |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr)       | -356        | 762         | 512         | 162         |
| Årsavgift kr/kvm per balansdagen        | 597         | 552         | 540         | 517         |
| Lån kr/kvm yta                          | 1 649       | 1 770       | 1 770       | 1 000       |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 815 238        |
| årets vinst      | 20 063            |
|                  | <b>-3 795 175</b> |

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                      |                   |
| avsättning till yttre reparationsfond | 170 000           |
| i ny räkning överföres                | -3 965 175        |
|                                       | <b>-3 795 175</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                                        | <b>Not</b> | <b>2014-01-01<br/>-2014-12-31</b> | <b>2013-01-01<br/>-2013-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                        | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                               |            | 2 463 201                         | 2 382 237                         |
| Övriga rörelseintäkter                                        |            | 15 498                            | 24 265                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |            | <b>2 478 699</b>                  | <b>2 406 502</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Drift och underhållskostnader                                 | 3, 4       | -1 644 808                        | -2 750 702                        |
| Förvaltnings och övriga externa kostnader                     | 5          | -141 940                          | -126 910                          |
| Personalkostnader                                             | 6          | -118 015                          | -115 650                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -405 083                          | -271 945                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | <b>-2 309 845</b>                 | <b>-3 265 206</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                        |            | <b>168 854</b>                    | <b>-858 704</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 2 190                             | 11 383                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -150 981                          | -189 363                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | <b>-148 791</b>                   | <b>-177 980</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |            | <b>20 063</b>                     | <b>-1 036 684</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |            | <b>20 063</b>                     | <b>-1 036 684</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                         |            | <b>20 063</b>                     | <b>-1 036 684</b>                 |



## Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

39 199 121

39 589 366

Inventarier, verktyg och installationer

8

74 191

89 029

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**39 273 312**

**39 678 395**

**Summa anläggningstillgångar**

**39 273 312**

**39 678 395**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

9

905 699

412 740

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

56 964

55 916

**Summa kortfristiga fordringar**

**962 663**

**468 656**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

795 066

794 879

**Summa omsättningstillgångar**

**1 757 729**

**1 263 535**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**41 031 041**

**40 941 930**

## Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

10

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

32 779 750

32 779 750

Upplåtelseavgifter

5 512 915

5 395 915

Yttre reparationsfond

-355 626

762 267

**Summa bundet eget kapital**

**37 937 039**

**38 937 932**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 815 238

-3 779 447

Årets resultat

11

20 063

-1 036 684

**Summa fritt eget kapital**

**-3 795 175**

**-4 816 131**

**Summa eget kapital**

**34 141 864**

**34 121 801**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

6 300 000

6 300 000

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

131 181

105 667

Skatteskulder

5 775

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

452 221

414 462

**Summa kortfristiga skulder**

**589 177**

**520 129**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**41 031 041**

**40 941 930**

### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

#### Ställda säkerheter

##### *Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar

11 700 000

11 700 000

**Summa ställda säkerheter**

**11 700 000**

**11 700 000**

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1978.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 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 kapitalintäkter, 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 %.

#### Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv avskrivningsplan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| Byggnader                               | 100 år   |
| Om- och tillbyggnader före 2014         | 10-40 år |
| Markanläggningar                        | 30 år    |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 år    |

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Rörelseintäkter

|                                        | 2014             | 2013             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter bostäder                 | 112 244          | 108 792          |
| Hysesintäkter lokaler                  | 217 683          | 213 845          |
| Fastighetsskatt, ej momsregistrerade   | 11 548           | 11 548           |
| Årsavgifter bostäder                   | 2 038 290        | 1 964 616        |
| Kabel-TV / Internet                    | 86 988           | 86 988           |
| Hysesbortfall ./.                      | -11 676          | -11 676          |
| Debiterade avgifter                    | 8 124            | 8 124            |
| Övriga ersättningar och intäkter       | 840              | 550              |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 14 659           | 23 715           |
|                                        | <b>2 478 700</b> | <b>2 406 502</b> |

## Not 3 Underhållskostnader

|                                                  | 2014           | 2013             |
|--------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Löpande reparationer                             | 77 555         | 251 860          |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 422 260        | 1 367 893        |
|                                                  | <b>499 815</b> | <b>1 619 753</b> |

## Not 4 Driftkostnader

|                                          | 2014             | 2013             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 20 771           | 47 862           |
| Besiktning / Serviceavtal                | 17 191           | 16 347           |
| Yttre skötsel / Snöröjning               | 23 000           | 66 876           |
| Fastighetsel                             | 77 149           | 95 624           |
| Uppvärmning                              | 595 337          | 649 262          |
| Vatten                                   | 83 321           | 82 868           |
| Sophämtning                              | 85 663           | 67 449           |
| Fastighetsförsäkring                     | 61 916           | 55 752           |
| Självrisk/reparation försäkringsskador   | 10 464           | -121 760         |
| Kabel-TV / Internet                      | 98 275           | 99 099           |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift       | 71 906           | 71 570           |
|                                          | <b>1 144 993</b> | <b>1 130 949</b> |

**Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader**

|                                         | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt       | 14 815         | 14 498         |
| Revisionsarvode                         | 14 375         | 15 288         |
| Förvaltningsarvode                      | 81 158         | 75 299         |
| Övriga externa tjänster/kostnader       | 4 735          | 1 545          |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 26 856         | 20 280         |
|                                         | <b>141 939</b> | <b>126 910</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                  | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 89 801         | 88 000         |
| Sociala avgifter | 28 214         | 27 650         |
|                  | <b>118 015</b> | <b>115 650</b> |

**Not 7 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 29 547 503        | 28 052 085        |
| Nyanskaffningar                                 |                   | 1 495 418         |
| Markanläggningar                                | 225 000           | 225 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>29 772 503</b> | <b>29 772 503</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 156 037        | -1 898 930        |
| Årets avskrivningar                             | -390 245          | -257 107          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 546 282</b> | <b>-2 156 037</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>27 226 221</b> | <b>27 616 466</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 31 695 000        | 31 695 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 24 982 000        | 24 982 000        |
|                                                 | <b>56 677 000</b> | <b>56 677 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 27 226 221        | 27 616 466        |
| Bokfört värde mark                              | 11 972 900        | 11 972 900        |
|                                                 | <b>39 199 121</b> | <b>39 589 366</b> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2014-12-31     | 2013-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 148 382        | 273 938        |
| Försäljningar/utrangeringar                     |                | -125 556       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>148 382</b> | <b>148 382</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -59 352        | -170 070       |
| Försäljningar/utrangeringar                     |                | 125 556        |
| Årets avskrivningar                             | -14 838        | -14 838        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-74 190</b> | <b>-59 352</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>74 192</b>  | <b>89 030</b>  |

## Not 9 Övriga fordringar

|                                          | 2014-12-31     | 2013-12-31     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkning skattekonto                    | 130            | 74             |
| Skattefordringar                         | 0              | 3 780          |
| Andra kortfristiga fordringar            | 2 181          | 2 181          |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB | 903 388        | 406 705        |
|                                          | <b>905 699</b> | <b>412 740</b> |

## Not 10 Förändring av eget kapital

|                                            | Inbetalda<br>insatser | Övr bundet<br>eget kapital | Yttre rep<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 32 779 750            | 5 395 915                  | 762 267           | -3 779 448             | -1 036 684        |
| Omf justeringspost                         |                       | 117 000                    |                   | -117 000               |                   |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                       |                            | -1 117 893        | 81 209                 | 1 036 684         |
| Årets resultat                             |                       |                            |                   |                        | 20 063            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>32 779 750</b>     | <b>5 512 915</b>           | <b>-355 626</b>   | <b>-3 815 239</b>      | <b>20 063</b>     |

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 250 000/-1 367 893 kronor enligt stämmobeslut.

**Not 11 Analys av kassaflöde**

|                                                          | 2014-12-31       | 2013-12-31        |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Årets resultat                                           | 20 063           | -1 036 684        |
| Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet | 405 083          | 271 945           |
| <b>Likviditet från resultatet</b>                        | <b>425 146</b>   | <b>-764 739</b>   |
| Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)             | -494 007         | 1 599 668         |
| Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel | 496 683          | -1 609 200        |
| Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)  | 69 047           | -162 436          |
| <b>Likviditet från rörelsekapitalet</b>                  | <b>71 723</b>    | <b>-171 968</b>   |
| <b>Ackumulerad likviditet från rörelsen</b>              | <b>496 869</b>   | <b>-936 707</b>   |
| Investeringar                                            | 0                | -680 320          |
| <b>Likviditet från investeringar och lån</b>             | <b>0</b>         | <b>-680 320</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>496 869</b>   | <b>-1 617 027</b> |
| <b>Likvida medel</b>                                     |                  |                   |
| Kassa och bank                                           | 795 066          | 794 879           |
| Avräkning ISS Facility Services AB                       | 903 388          | 406 705           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>1 698 454</b> | <b>1 201 584</b>  |

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2014-12-31 | Lånebelopp<br>2013-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank   | 2,044          | Löpande                   | 3 800 000                | 3 800 000                |
| Swedbank   | 1,925          | Löpande                   | 1 000 000                | 1 000 000                |
| Swedbank   | 2,034          | Löpande                   | 1 500 000                | 1 500 000                |
|            |                |                           | <b>6 300 000</b>         | <b>6 300 000</b>         |

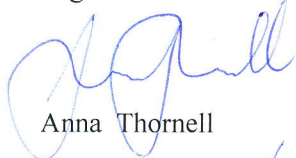
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 300 000 kronor.



**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                     | 2014-12-31     | 2013-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden          | 88 800         | 88 000         |
| Upplupna sociala avgifter           | 27 900         | 27 650         |
| Upplupna räntekostnader             | 4 324          | 6 140          |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 172 572        | 171 720        |
| Upplupna uppvärmningskostnader      | 95 471         | 88 279         |
| Upplupna elavgifter                 | 7 851          | 10 632         |
| Upplupna renhållningsavgifter       | 0              | 1 918          |
| Upplupna reparationer och underhåll | 35 304         | 811            |
| Upplupna driftskostnader            | 5 000          | 4 313          |
| Beräknat arvode för revision        | 15 000         | 15 000         |
|                                     | <b>452 222</b> | <b>414 463</b> |

Hägersten 2015- 05-11



Anna Thornell



Ulrika Lindberg Labasauskas



Roger Gustavsson



Anders Sahlee

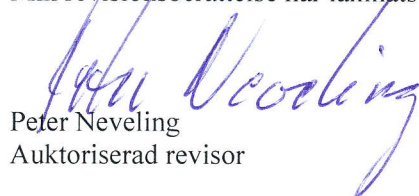


Kjartan Gudmundsson



Ali Kermani

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-18.



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### *Rapport om årsredovisningen*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilgrimen 1 - 5 för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

### *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.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Revisorn 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 revisorn 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

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 2014 och av föreningens finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### ***Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Pilgrimen 1 - 5 för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

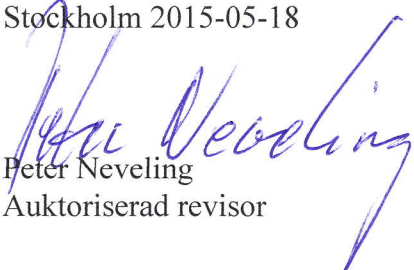
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Stockholm 2015-05-18

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor