

Årsredovisning
för
Brf Pilgrimen 1-5

769604-3061

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Pilgrimen 1-5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 m ²	Total lokalyta: 261 m ²

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-10 bestått av:

Ordinarie Valtteri Wirta
 Erik Lundqvist
 Erik Waara
 Marianne Söderholm
 Ali Kermani
 Eva Oxelin Bertin

Suppleanter Tommy Lindh
 Anders Bennström

Revisorer

Ordinarie Peter Neveling
 Stefan Mossvall

Suppleant Martin Wikfalk



Valberedning

Patric Plant
Stefan Lidbrink
Josefin Moström

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.

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.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 (5) st överlåtelse 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 76 (74) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 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

Under 2012 har taket på Hägerstensvägen 103-109 gjorts om genom byte av underlagspapp, läkt, tegelpannor och plåtpartier. Arbetet kommer att slutföras under våren 2013. Totalkostnaden för takarbetet kommer att bli ungefär 5 miljoner kronor, varav 2 366 454 kr har belastat 2012 års resultat, 25% av den totala utgiften avser förbättring av taket och kommer att skrivas av under 40 år efter att arbetet färdigställts. Den delen av utgiften är bokförd som pågående arbete under 2012. För att finansiera detta arbete har föreningen tecknat ett nytt lån på 2 500 000 kronor. I samband med takbygget har säkerhetsutrustning på taket moderniserats inklusive installation av nya stegar, broar samt snörasskydd.

Föreningens kostnader för underhåll har varit högre under 2012 än tidigare på grund av kostnader kopplade till byte av ventiler i fjärrvärmeanläggningen, skadegörelse, byte av en avloppsstam och byte av spjäll för justering av ventilation.

Årsavgifter

Föreningen har höjt årsavgifterna med 10% fr.o.m 2012-04-01.

Genomsnittlig avgift per 2012-12-31 uppgår till 569 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	2 360 771	2 230 872	2 120 923	2 117 536	2 107 073
Resultat före reservering	-2 270 777	-866 788	-294 830	268 300	260 722
Reservering yttre reparationsfond	-350 000	-350 000	-162 267	-250 000	-170 000
Saldo yttre reparationsfond	512 267	162 267	162 267	0	335 424
Lån per kvm yta	1 770	1 000	1 000	1 000	1 315
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	4	2	5	4
Kassalikviditet (%)	212	607	150	229	570
Årsavgift bostäder kronor/kvm	540	517	480	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	-1 258 671
årets förlust	-2 270 777
	-3 529 448
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	250 000
i ny räkning överföres	-3 779 448
	-3 529 448

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



Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	2 360 771	2 230 872
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 695 148	-938 138
Driftskostnader	3	-1 360 784	-1 337 546
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-233 480	-461 587
Avskrivningar		-232 425	-242 890
Resultat före finansiella poster		-2 161 066	-749 288
 Övriga ränteintäkter		21 839	15 783
Räntekostnader		-131 550	-133 283
Resultat efter finansiella poster		-2 270 777	-866 788
 Resultat före skatt		-2 270 777	-866 788
 Årets resultat		-2 270 777	-866 788



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	26 235 655	26 445 742
Mark		11 972 900	11 972 900
Markanläggningar	6	142 500	150 000
Pågående om- och tillbyggnader	7	815 099	0
Maskiner och inventarier	8	103 867	118 705
		39 270 021	38 687 347
Summa anläggningstillgångar		39 270 021	38 687 347
Omsättningstillgångar			
Hyres- och avgiftsfordringar		4 799	4 457
Kundfordringar		0	8 125
Övriga fordringar		65	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 555	97 414
		52 419	110 065
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		802 706	2 796 500
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 015 905	136 296
		2 818 611	2 932 796
Summa omsättningstillgångar		2 871 030	3 042 861
SUMMA TILLGÅNGAR		42 141 051	41 730 208

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		512 267	162 267
		38 687 932	38 337 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 258 671	-41 883
Årets resultat		-2 270 777	-866 788
		-3 529 447	-908 671
Summa eget kapital		35 158 485	37 429 261
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	6 300 000	3 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		229 100	0
Skatteskulder		6 744	1 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	446 722	499 546
Summa kortfristiga skulder		682 566	500 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 141 051	41 730 208
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 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

	2012	2011
Hysesintäkter bostäder	106 092	153 045
Hysesintäkter lokaler	209 436	205 493
Fastighetsskatt	13 516	13 516
Årsavgifter bostäder	1 919 958	1 758 423
Kabel-TV / Internet	86 094	85 200
Hysesbortfall ./.	-5 709	-1 189
Debiterade avgifter	8 124	8 124
Ersättningar och intäkter	3 330	350
Fakturerade kostnader	19 930	7 910
	2 360 771	2 230 872

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	299 503	88 904
Löpande reparationer tvättstuga	5 354	15 858
Löpande reparationer hissar	3 337	33 306
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 386 954	800 070
	2 695 148	938 138

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	87 628	88 134
Hissbesiktning	3 383	3 218
Yttre skötsel/snöröjning	109 879	159 007
Fastighetsel	114 347	121 098
Uppvärmning	638 742	576 663
Vatten	83 133	78 604
Sophämtning	67 927	66 582
Container/grovsopor	3 995	7 863
Fastighetsförsäkring	49 688	44 707
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 775	11 423
Kabel-TV och internet	98 228	97 934
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	81 310	78 286
Övriga driftkostnader	20 749	4 027
	1 360 784	1 337 546



Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	20 067	14 876
Styrelse- och mötesarvoden	88 001	87 500
Revisionsarvode	13 750	14 000
Sociala avgifter	27 649	27 493
Förvaltningsarvode	72 246	67 528
Övriga externa tjänster	11 767	250 190
	233 480	461 587

Not 5 Byggnader

Byggnad

Ombyggnad hantverkslokal 2002, 20 år

Ventilbyten 2004, 10 år

Isolering fönster 2005, 10 år

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	28 052 085	28 277 085
Omklassificeringar fjärrvärme 2010		-225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 052 085	28 052 085
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 606 343	-1 465 853
Omklassificeringar fjärrvärme 2010		67 500
Årets avskrivningar enligt plan	-210 087	-207 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 816 430	-1 606 343
Utgående redovisat värde	26 235 655	26 445 742
Taxeringsvärden byggnader	32 446 000	32 446 000
Taxeringsvärden mark	21 643 000	21 643 000
	54 089 000	54 089 000

R

Not 6 Markanläggningar

Installation fjärrvärme 2002, 30 år

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	225 000	
Omklassificeringar fjärrvärme 2010		225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 000	225 000
Ingående avskrivningar	-75 000	
Omklassificeringar fjärrvärme 2010		-75 000
Årets avskrivningar	-7 500	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 500	-75 000
Utgående redovisat värde	142 500	150 000

Not 7 Pågående arbeten

Pågående takarbete - avslutas under 2013. Arbetet resultatförs med 75% och resterande del kommer att aktiveras.

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

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 938	273 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 938	273 938
Ingående avskrivningar enligt plan	-155 232	-127 832
Årets avskrivningar enligt plan	-14 838	-27 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 070	-155 232
Utgående redovisat värde	103 868	118 706

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	162 267	-41 883	-866 788
Disposition av föregående års resultat:			350 000	-1 216 788	866 788
Årets resultat					-2 270 777
Belopp vid årets utgång	32 779 750	5 395 915	512 267	-1 258 671	-2 270 777

Not 10 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - 3,164% - 3 mån rörlig	3 800 000	3 800 000
Swedbank - 2,744% - 3 mån rörlig	1 000 000	
Swedbank - 2,914% - 3 mån rörlig	1 500 000	
	6 300 000	3 800 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

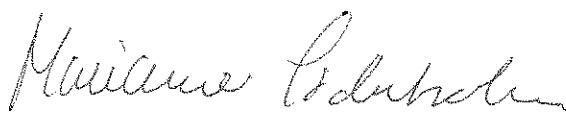
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	88 000	88 000
Upplupna sociala avgifter	27 650	27 650
Uppl räntekostnader externt	1 002	1 159
Förskottsbetalda hyror/avg	144 758	188 361
Upplupna driftskostnader	47 682	0
Upplupna VA avgifter	0	9 602
Upplupna uppvärmningskostnader	108 302	71 813
Upplupna elavgifter	10 825	28 500
Upplupna renhållningsavgifter	1 611	3 235
Upplupna reparationer och underhåll	2 546	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346	67 226
Beräknat arvode för revision	14 000	14 000
	446 722	499 546

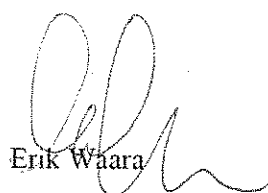
Hägersten 2013-04-21

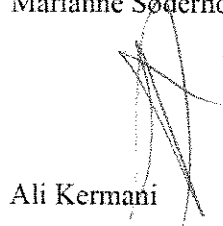

Valtteri Wirta


Eva Bertin

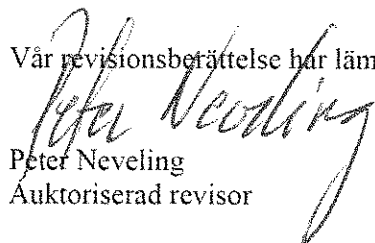

Erik Lundqvist


Marianne Söderholm


Erik Waara


Ali Kermani

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-05-08.


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 2012-01-01 -- 2012-12-31.

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 2012 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 2012-01-01 -- 2012-12-31.

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.

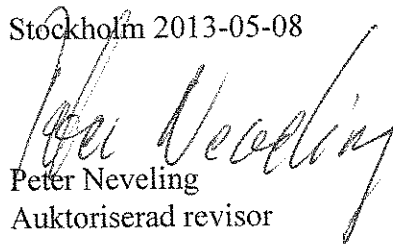
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

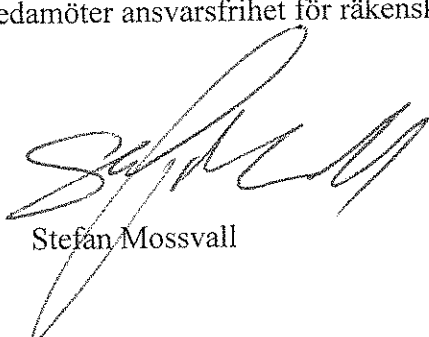
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2013-05-08


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Stefan Mossvall