



Org Nr: 769616-6508

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven

Org.nr: 769616-6508

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF PILGRIMSSTAVEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Pilgrimsstaven 1,2 och 3 i Stockholms kommun. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	18	793
Hyresrätter	1	47
Lokaler	4	60
Parkering och garageplatser	6	--

Föreningens fastighet är byggd 1936. Värdeår är 1989 för Pilgrimsstaven 1 och 3 samt 1968 Pilgrimsstaven 2.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3 %.

Genomfört och planerat underhåll

Under 2016 inget underhåll genomförts. Under 2017 planeras renovering och eventuellt utbyggnad av befintliga balkonger samt tillbyggnad av balkonger eller altaner för lägenheterna på bottenvåningen. Även trapporna utanför portarna kommer att renoveras.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Balkonger	Renovering/utbyggnad
2017	Portar	Renovering

02

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2015	Trapphus	Målning och byte av belysning
2009	Tvättstugor	Nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare
1989-1991	Badrum	Stambyte och badrumsrenovering

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25. På stämman deltog elva medlemmar, samtliga röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lena Sjödén	Ordförande
Jeanette Kniström	Ledamot
Jimmy Pettersson	Ledamot
Peter Ramsjö	Ledamot
Joakim Björnberg	Ledamot (avgått under året)
Dan Hyyrynen	Suppleant
Fredrik Andersson	Suppleant
Stefan Pettersson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter. Teckning sker två i förening.

Revisorer

BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen består av Lovisa Brulin.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 21 (20) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 1 (2) överlåtelse skett. *02*

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	761 227	737 474	717 202	700 133	700 937
Resultat efter finansiella poster	36 498	-213 636	24 900	-131 078	-231 461
Årsavgift*, kr/kvm	831	824	800	777	740
Drift**, kr/kvm	536	543	468	566	639
Belåning, kr/kvm,	5 225	5 245	5 245	5 245	5 245
Soliditet, %	79	79	79	79	79

(Nyckeltal i kr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 444 401	115 058	470 250	-1 183 476	-213 636
Omföring enl. resultatdisposition 2015			-87 352	-126 284	213 636
Årets resultat					36 498
Beloppet vid årets slut	17 444 401	115 058	382 898	-1 309 760	36 498

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 309 760
Årets resultat	<u>36 498</u>
	-1 273 262

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-108 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	-1 381 262

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

oz

**Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	761 227	737 474
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-482 404	-681 843
Övriga externa kostnader	Not 3	-22 441	-61 102
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-15 756	-4 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140 826	-140 826
Summa rörelsekostnader		<u>-661 427</u>	<u>-888 613</u>
Rörelseresultat		99 800	-151 139
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	378	378
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-63 679	-62 874
Summa finansiella poster		<u>-63 301</u>	<u>-62 496</u>
Årets resultat		36 498	-213 636

02

**Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	20 532 520	20 661 953
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>22 788</u>	<u>34 181</u>
		20 555 308	20 696 134
Summa anläggningstillgångar		<u>20 555 308</u>	<u>20 696 134</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	632 334	486 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>53 368</u>	<u>50 312</u>
		685 702	537 183
Kassa och bank	Not 11	3 764	21 454
Summa omsättningstillgångar		<u>689 466</u>	<u>558 637</u>
Summa tillgångar		<u>21 244 774</u>	<u>21 254 771</u>

**Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 559 459	17 559 459
Yttre underhållsfond		382 898	470 250
		<u>17 942 357</u>	<u>18 029 709</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 309 760	-1 183 476
Årets resultat		36 498	-213 636
		<u>-1 273 261</u>	<u>-1 397 112</u>
Summa eget kapital		<u>16 669 096</u>	<u>16 632 597</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>4 388 997</u>	<u>4 405 500</u>
		4 388 997	4 405 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		52 718	84 760
Övriga skulder	Not 14	3 900	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>130 063</u>	<u>131 914</u>
		186 681	216 674
Summa skulder		<u>4 575 678</u>	<u>4 622 174</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>21 244 774</u>	<u>21 254 771</u>

07

**Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	36 498	-213 636
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	140 826	140 826
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>177 324</u>	<u>-72 810</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 599	-18 785
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-29 993</u>	<u>34 319</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>145 733</u>	<u>-57 276</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-16 503</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-16 503</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	129 230	-57 276
Likvida medel vid årets början	505 433	562 709
Likvida medel vid årets slut	634 663	505 433

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

02



Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

02

**Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven**

Noter	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	658 653	653 568
Hyror	117 516	116 136
Övriga intäkter	2 437	2 670
Bruttoomsättning	<u>778 606</u>	<u>772 374</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-17 379</u>	<u>-34 900</u>
	761 227	737 474
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	47 754	47 918
Reparationer	44 140	54 187
El	35 483	33 334
Uppvärmning	175 380	163 852
Vatten	29 930	59 660
Sophämtning	13 068	12 972
Fastighetsförsäkring	17 814	19 458
Kabel-TV och bredband	4 276	4 272
Fastighetskatt och fastighetsavgift	25 792	24 307
Förvaltningsarvoden	85 720	63 808
Övriga driftkostnader	3 047	4 723
Planerat underhåll	0	193 352
	482 404	681 843
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	180	0
Administrationskostnader	11 511	8 258
Extern revision	10 750	10 375
Konsultkostnader	0	42 469
	22 441	61 102
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	12 000	3 500
Sociala avgifter	3 756	1 342
	15 756	4 842
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	239	229
Ränteintäkter skattekonto	28	31
Övriga ränteintäkter	111	118
	378	378
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	63 679	62 644
Övriga räntekostnader	0	230
	63 679	62 874

02

**Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7	Byggnader och mark	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 197 723	15 197 723
Ingående anskaffningsvärde mark	6 165 500	6 165 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 363 223	21 363 223
Ingående avskrivningar	-701 270	-571 837
Årets avskrivningar	-129 433	-129 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-830 703	-701 270
Utgående redovisat värde	20 532 520	20 661 953
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	9 049 000	7 877 000
Taxeringsvärde mark	6 360 000	5 879 000
Summa taxeringsvärde	15 409 000	13 756 000
Not 8	Inventarier och maskiner	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	113 927	113 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 927	113 927
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-79 746	-68 353
Årets avskrivningar	-11 393	-11 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 139	-79 746
Bokfört värde	22 788	34 181
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	
Skattekonto	200	172
Skattefordran	1 235	2 720
Avräkningskonto HSB Stockholm	630 899	483 979
	632 334	486 871
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetalda kostnader	53 368	50 312
	53 368	50 312

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

02

**Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven****Noter** **2016-12-31** **2015-12-31****Not 11 Kassa och bank**

Övriga bankkonton	3 764	21 454
	3 764	21 454

Not 12 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	17 444 401	115 058	470 250	-1 183 476	-213 636
Resultatdisposition			-87 352	-126 284	213 636
Årets resultat					36 498
Belopp vid årets slut	17 444 401	115 058	382 898	-1 309 760	36 498

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Danske bank	12970120712	1,46%	2017-01-30	4 388 997	0
				4 388 997	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 388 997Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 388 997**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 8 895 500 8 895 500**Not 14 Övriga skulder**

Momsskuld	600	0
Inre fond	0	0
Källskatt	3 300	0
	3 900	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	8 439
Förutbetalda hyror och avgifter	65 529	62 625
Övriga upplupna kostnader	64 534	60 850
	130 063	131 914

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slutInga väsentliga händelser har skett efter årets slut *oz*



Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den 9 maj 2017

Jeanette Kniström

Jimmy Pettersson

Lena Sjödén

Peter Ramsjö

den

2017-05-16

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Olene Zorulyak
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven, org.nr. 769616-6508.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övriga upplysningar

Vid stämman 2016 dokumenterades inte val av revisor.

BoRevision eller undertecknad är således inte formellt valda av stämman enligt protokollet.

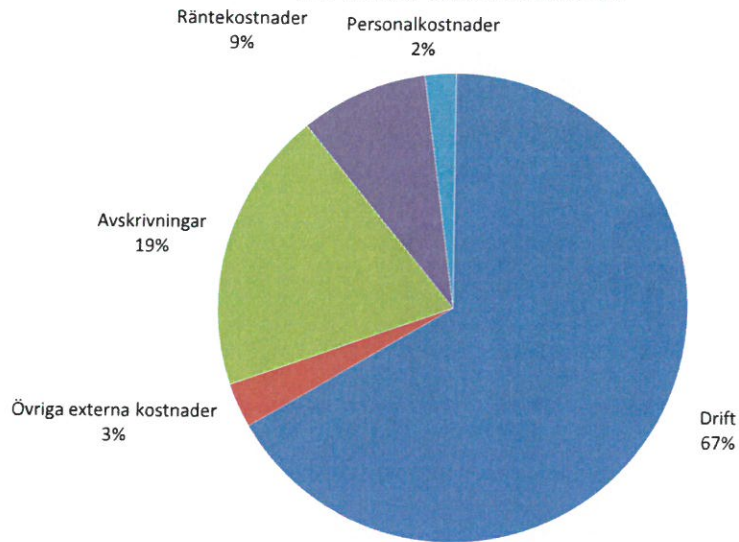
Stockholm den 16/05-2017

.....
Olona Zozulyak
BoRevision AB



Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

