



Org Nr: 769616-6508

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven

Org.nr: 769616-6508

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna 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.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	18	793
Hysesrätter	1	47
Lokaler	4	60
Parkeringar och garageplatser	6	

Föreningens fastighet är byggd 1936 värdeår 1936.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Ingen höjning planerad under 2019.

Genomfört och planerat underhåll

2017-2018 har föreningen renoverat och byggt ut befintliga balkonger. Vidare har föreningen byggt altandörrar för bottenvåningen.

Pågående eller framtida underhåll

Putsning av fasaden är planerat att utföras inom 4 år. Besiktning av fasad, tak och fönster kommer att ske under våren 2019.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Altandörrar	Nya altandörrar på bottenvåningen.
2017	Balkonger	Renovering och utbyggnad av balkonger.
2015	Trapphus	Målning och byte av belysning.
2009	Tvättstugor	Nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare.
1989-1991	Stammar	Stambyte och badrumsrenovering.

Övriga väsentliga händelser

Under året har föreningen omförhandlat sina lån, vilket inneburit lägre räntekostnader.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. Vid stämman deltog 10 medlemmar varav 2 via fullmakt.

02



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Peter Ramsjö	Ordförande
Mathias Norén	Ledamot
Dan Hyryrynen	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsens ordinarie ledamöter. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lena Zozulyak Borevision Föreningsvald ordinarie

Valberedning

Valberedningen består av Fredrik Andersson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqueenliq fastiqhetsbesiktning genomfördes inte under året men är planderad till våren 2019.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 22 (20) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 1 (3) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	849	849	831	824	800
Totala Intäkter kr/kvm	865	864	846	819	797
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	151	143	197	134	184
Belåning, kr/kvm	6 346	6 339	4 877	4 895	4 895
Räntekänslighet	8%	8%	7%	7%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	552	572	536	543	468
Energikostnader kr/kvm	274	273	268	285	241

02



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	779	778	761	737	717
Resultat efter finansiella poster	-484	-512	36	-214	25
Soliditet	73%	72%	78%	78%	79%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

02



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		778 744
Rörelsekostnader	-	1 193 435
Finansiella poster	-	69 341
Årets resultat		-484 032
Planerat underhåll	+	479 425
Avskrivningar	+	140 829
Årets sparande		136 222
Årets sparande per kvm total yta		151

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 444 401	115 058	490 898	-1 381 261	-511 960
Reservering till fond 2018			135 000	-135 000	
Reservering till fond 2017			114 000	-114 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-239 623	239 623	
Ianspråktagande av fond 2017			-500 275	500 275	
Balanserad i ny räkning				-511 960	511 960
Årets resultat					-484 032
Belopp vid årets slut	17 444 401	115 058	0	-1 402 323	-484 032

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 506 946
Årets resultat	-484 032
Reservering till underhållsfond	-135 000
Ianspråktagande av underhållsfond	239 623
Summa till stämmans förfogande	-1 886 355

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 886 355
-------------------------	-------------------

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

02

**Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	778 744	777 933
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-976 560	-1 015 484
Övriga externa kostnader	Not 3	-55 796	-39 686
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-20 250	-16 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140 829	-140 826
Summa rörelsekostnader		<u>-1 193 435</u>	<u>-1 212 324</u>
Rörelseresultat		-414 691	-434 391
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	559	430
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-69 900</u>	<u>-77 999</u>
Summa finansiella poster		<u>-69 341</u>	<u>-77 569</u>
Årets resultat		-484 032	-511 960

02

**Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

20 273 653

20 403 087

Inventarier och maskiner

Not 8

0

11 395

20 273 65320 414 482

Summa anläggningstillgångar

20 273 65320 414 482**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0

331 850

Övriga fordringar

Not 9

1 238 423

1 708 600

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

21 90849 165

1 260 331

2 089 615

Kassa och bank

Not 11

24 608

19 084

Summa omsättningstillgångar

1 284 9382 108 699**Summa tillgångar****21 558 591****22 523 181**

02

**Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	17 559 459	17 559 459
Yttre underhållsfond	0	490 898
	<u>17 559 459</u>	<u>18 050 357</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 402 323	-1 381 261
Årets resultat	-484 032	-511 960
	<u>-1 886 355</u>	<u>-1 893 221</u>
Summa eget kapital	<u>15 673 104</u>	<u>16 157 136</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 711 522	5 705 500
	<u>5 711 522</u>	<u>5 705 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	5 884	505 976
Skatteskulder	76	0
Övriga skulder	Not 13 1 050	1 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 166 955	153 519
	<u>173 965</u>	<u>660 545</u>
Summa skulder	<u>5 885 487</u>	<u>6 366 045</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>21 558 591</u>	<u>22 523 181</u>

02

**Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-484 032	-511 960
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	140 829	140 826
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-343 203</u>	<u>-371 134</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	359 449	-329 011
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-486 580</u>	<u>473 864</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-470 334	-226 281
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	6 022	1 316 503
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>6 022</u>	<u>1 316 503</u>
Årets kassaflöde	-464 312	1 090 222
Likvida medel vid årets början	1 724 885	634 663
Likvida medel vid årets slut	1 260 573	1 724 885

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



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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 0,85% 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 styrelsen.

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 1 337 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	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade 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	-960 136	-830 703
Årets avskrivningar	-129 434	-129 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 089 570	-960 136
Utgående redovisat värde	20 273 653	20 403 087
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 933 000	8 933 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	116 000	116 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 306 000	6 306 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	54 000	54 000
Summa taxeringsvärde	15 409 000	15 409 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	113 927	113 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 927	113 927
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-102 532	-91 139
Årets avskrivningar	-11 395	-11 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 927	-102 532
Bokfört värde	0	11 395
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 457	2 457
Skattefordran	0	342
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 235 966	1 705 801
	1 238 423	1 708 600
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	21 908	49 165
	21 908	49 165
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Övriga bankkonton	24 608	19 084
	24 608	19 084

02

**Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	673 176	673 176
Hyror	116 916	117 081
Övriga intäkter	8 452	7 341
Bruttoomsättning	<u>798 544</u>	<u>797 598</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-19 800</u>	<u>-19 665</u>
	778 744	777 933
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	51 569	58 968
Reparationer	20 975	28 740
El	39 586	42 636
Uppvärmning	176 053	171 558
Vatten	31 245	31 399
Sophämtning	14 332	13 588
Fastighetsförsäkring	22 079	21 810
Kabel-TV och bredband	4 542	4 469
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	27 103	26 685
Förvaltningsarvoden	103 704	97 916
Övriga driftkostnader	5 947	17 440
Planerat underhåll	<u>479 425</u>	<u>500 275</u>
	976 560	1 015 484
Not 3 Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader	39 671	3 198
Extern revision	11 125	238
Konsultkostnader	<u>5 000</u>	<u>36 250</u>
	55 796	39 686
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	12 500	12 500
Sociala avgifter	4 000	3 828
Övriga personalkostnader	<u>3 750</u>	<u>0</u>
	20 250	16 328
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	559	369
Övriga ränteintäkter	<u>0</u>	<u>61</u>
	559	430
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	67 932	77 618
Övriga räntekostnader	<u>1 968</u>	<u>381</u>
	69 900	77 999

02

**Bostadsrättsföreningen Pilgrimsstaven****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	42421812	0,64%	2019-07-28	5 711 522	0
				5 711 522	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 711 522
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 711 522
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				8 895 500	8 895 500

Not 13 Övriga skulder

Inre fond	0	0
Övriga kortfristiga skulder	1 050	1 050
	1 050	1 050

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	305	7 609
Förutbetalda hyror och avgifter	60 915	59 992
Övriga upplupna kostnader	105 735	85 918
	166 955	153 519

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

8/5 2019

.....
Dan Hyrynen
.....
Mathias Noren
.....
Peter Ramsjö

Vår revisionsberättelse har 2019-05-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Lena Zozulyak
Borevision

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilgrimsstaven för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

07

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 Brf Pilgrimsstaven för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm den 20/05-2019



.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor