

# Årsredovisning

2017

Brf Pilgrimen 1-5

Org nr 769604-3061

Styrelsen för Brf Pilgrimen 1-5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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.

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.

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 1 lägenheter och samtliga lokaler är hyresrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök		
11 st	2 rum och kök		
18 st	3 rum och kök		
8st	4 rum och kök		
2st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 3 600 kvm	Total lokalyta: 308 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Lokal 9502	38	2019-09-30
Lokal 9504	22	2018-05-31
Lokal 9651	125	2018-07-31
Lokal 9653	22	2018-09-30
Lokal 9655	22	2018-07-22

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. 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 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-06-13 bestått av:

Ordinarie Anders Bennström  
Peter Areschoug  
Erik Lundqvist  
Rikard Toresson  
Johan Torén  
Andreas Gavell Molin

Suppleanter Lena Buss

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Peter Neveling Auktoriserad revisor  
Stefan Mossvall Internrevisor

Valberedning

Anna-Karin Svensson  
Marianne Söderholm  
David Moheim

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningen med uppbackning av Fastighetsägarnas Jourservice.

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

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under 2017 (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 Hägerstenvägen 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.

Skapande av övernattningslägenhet i styrelserummet 2015.

Stampspolning samt översyn av föreningens stammar 2016.

Omläggning plåttak 2017.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 67 732 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 017 650 kronor, vilket har belastat resultatet.

### Medlemsinformation

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st överlåtelser 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 73 st medlemmar vid årets slut .

Genomsnittlig avgift för året 2017 uppgår till 597 kr/kvm.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018= 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	2 487	2 486	2 494	2 463
Resultat efter finansiella poster	-616	159	526	20
Soliditet (%)	88,8	83,6	83,3	83,2
Kassalikviditet (%)	438,1	593,2	411,0	298,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	170	170
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 682	1 432	1 182	-356
Årsavgift bostäder kr/kvm	597	597	597	597
Lån kr/kvm yta	972	1 612	1 626	1 649

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltal "Årsavgift bostäder kr/kvm" har räknats om för år 2016 och år 2015 pga att de varit felberäknade.

**Förändring eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 941 250	5 691 415	1 432 267	-5 056 655	159 258
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				159 258	-159 258
Upplåtelse av ny bostadsrätt	389 500	2 430 500			
Årets resultat					-615 867
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 330 750</b>	<b>8 121 915</b>	<b>1 682 267</b>	<b>-5 147 397</b>	<b>-615 867</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 147 398
årets förlust	-615 867
	<b>-5 763 265</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	250 000
ianspråktagande ur yttre reparationsfond	-620 000
i ny räkning överföres	-5 393 265
	<b>-5 763 265</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med efterföljande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 486 695	2 485 922
Övriga rörelseintäkter		10 822	36 474
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 497 517</b>	<b>2 522 396</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 395 797	-1 616 158
Övriga externa kostnader	5	-170 452	-180 553
Personalkostnader	6	-117 468	-117 686
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-378 140	-378 140
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 061 856</b>	<b>-2 292 537</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-564 339</b>	<b>229 859</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 584	-70 860
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-51 528</b>	<b>-70 601</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-615 867</b>	<b>159 258</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-615 867</b>	<b>159 258</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-615 867</b>	<b>159 258</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	38 109 215	38 472 517
Inventarier, verktyg och installationer	8	29 677	44 515
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 138 892</b>	<b>38 517 032</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 138 892</b>	<b>38 517 032</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 477 306	2 369 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 691	24 638
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 501 997</b>	<b>2 394 467</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 427 793	1 154 259
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 427 793</b>	<b>1 154 259</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 929 790</b>	<b>3 548 726</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 068 682</b>	<b>42 065 758</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		41 452 665	38 632 665
Yttre reparationsfond		1 682 267	1 432 267
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 134 932</b>	<b>40 064 932</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 147 398	-5 056 655
Årets resultat		-615 867	159 258
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 763 265</b>	<b>-4 897 397</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 371 667</b>	<b>35 167 535</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 800 000	6 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 800 000</b>	<b>6 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		97 552	116 975
Skatteskulder		6 259	5 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	793 204	476 035
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>897 015</b>	<b>598 223</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 068 682</b>	<b>42 065 758</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-564 340	229 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		378 140	378 140
Erhållen ränta		56	259
Erlagd ränta		-53 554	-71 310
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-239 698</b>	<b>536 948</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 132	23 618
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		300 761	-67 998
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>59 931</b>	<b>492 568</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-2 500 000	0
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		2 820 000	340 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>320 000</b>	<b>340 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>379 931</b>	<b>832 568</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 521 960	2 689 392
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	14	<b>3 901 891</b>	<b>3 521 960</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt 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  
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.  
Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	82 391	116 964
Hysesintäkter lokaler	191 708	189 808
Hysesintäkter övriga	29 076	29 076
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	11 600	18 272
Årsavgifter bostäder	2 093 002	2 064 980
Kabel-TV / Internet	86 988	86 988
Hysesbortfall ./.	-16 194	-28 290
Debiterade avgifter	8 124	8 124
Övriga ersättningar och intäkter ej moms	5 220	20 800
Övriga ersättningar och intäkter	1 802	1 920
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 800	13 754
	<b>2 497 517</b>	<b>2 522 396</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	67 732	382 687
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 017 650	0
	<b>1 085 382</b>	<b>382 687</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	34 012	39 645
Energideklarationer	15 000	0
Besiktning / Serviceavtal	26 018	15 921
Yttre skötsel / Snöröjning	58 399	32 067
Fastighetsel	86 698	83 673
Uppvärmning	601 941	614 670
Vatten	99 737	79 776
Sophämtning	104 174	90 641
Fastighetsförsäkring	85 009	107 229
Självrisk/reparation försäkringsskador	24 200	0
Kabel-TV / Internet	98 558	95 436
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	76 670	74 413
	<b>1 310 416</b>	<b>1 233 471</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	56 076	4 519
Revisionsarvode	16 000	15 000
Förvaltningsarvode	87 122	93 736
Övriga externa tjänster/kostnader	860	26 040
Övriga förbrukningsinventarier/material	10 393	41 258
	<b>170 451</b>	<b>180 553</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	89 600	89 600
Sociala avgifter	27 868	28 086
	<b>117 468</b>	<b>117 686</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	29 547 503	29 547 503
Markanläggningar	225 000	225 000
Ingående anskaffningsvärden mark	11 972 900	11 972 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 745 403</b>	<b>41 745 403</b>
Ingående avskrivningar	-3 272 886	-2 909 584
Årets avskrivningar	-363 302	-363 302
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 636 188</b>	<b>-3 272 886</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 109 215</b>	<b>38 472 517</b>
Taxeringsvärden byggnader	34 661 000	34 661 000
Taxeringsvärden mark	26 858 000	26 858 000
	<b>61 519 000</b>	<b>61 519 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 382	148 382
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>148 382</b>	<b>148 382</b>
Ingående avskrivningar	-103 866	-89 028
Årets avskrivningar	-14 838	-14 838
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-118 704</b>	<b>-103 866</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 678</b>	<b>44 516</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	3 207	2 128
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 474 099	2 367 701
	<b>2 477 306</b>	<b>2 369 829</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	1,147	rörligt 90-dgr	3 800 000	3 800 000
Swedbank		Avslutat	0	1 000 000
Swedbank		Avslutat	0	1 500 000
			<b>3 800 000</b>	<b>6 300 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 800 000 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	11 700 000	11 700 000
	<b>11 700 000</b>	<b>11 700 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	89 802	89 802
Upplupna sociala avgifter	28 216	28 500
Upplupna räntekostnader	363	2 334
Förskottsbetalda hyror och avgifter	206 592	190 884
Periodisering hyresintäkter	200	200
Upplupna avtalskostnader	4 300	2 463
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	3 250	4 500
Upplupna uppvärmningskostnader	90 893	90 833
Upplupna elavgifter	11 061	10 276
Upplupna renhållningsavgifter	1 695	1 646
Upplupna driftskostnader	341 456	39 598
Beräknat arvode för revision	15 375	15 000
	<b>793 203</b>	<b>476 036</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

**Not 14 Likvida medel**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Kassamedel	4 766	4 203
Banktillgodohavanden	1 423 027	1 150 057
Avräkning Klientmedel	2 474 099	2 367 701
	<b>3 901 892</b>	<b>3 521 961</b>

Hägersten 2018- *05-14*



Anders Bennström



Johan Torén

~~Erik Lundqvist~~ *Lena Buss*

~~Erik Lundqvist~~



Peter Areschoug

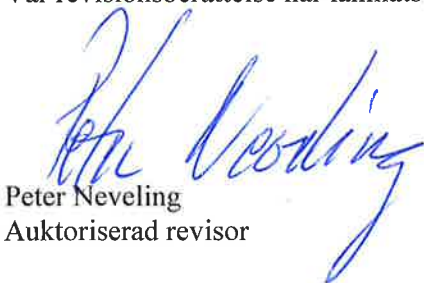


Rikard Toresson

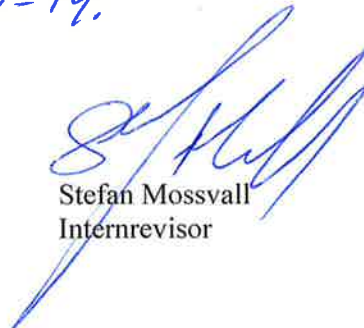


Andreas Gavell Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats *2018-05-14.*



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor



Stefan Mossvall  
Internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### *Rapport om årsredovisningen*

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilgrimen 1 - 5 för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

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 2017 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.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Den auktoriserade revisorn är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Den auktoriserade revisorn har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Den auktoriserade revisorns 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan skulle finnas.

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 kan fatta med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- \* identifierar och bedömer den auktoriserade revisorn 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- \* skaffar den auktoriserade revisorn en förståelse av den del av föreningens interna kontroll, som har betydelse för revisionen, i syfte att utforma granskningsåtgärder, som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att den auktoriserade revisorn skall uttala sig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- \* utvärderar den auktoriserade revisorn lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- \* drar den auktoriserade revisorn en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor måste den auktoriserade revisorn i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Den auktoriserade revisorns 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 den auktoriserade revisorn 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.

Den auktoriserade revisorn måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Den auktoriserade revisorn måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella brister i den interna kontrollen, som den auktoriserade revisorn kan ha identifierat.



## *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Den förtroendevalde revisorn har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och i tillämpliga delar, i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Den förtroendevalde revisorns mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Pilgrim 1 - 5 för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Den auktoriserade revisorn är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Revisorernas ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 föreningens stadgar.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 utförts 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och på den förtroendevalde revisorns bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi inriktar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden, som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-05-14



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor



Stefan Mossvall  
Förtroendevald revisor