



Årsredovisning 2019

Brf Pilgrimen

Org. 793200-0180

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Fritzhemsgatan 67, 831 46 Frösön

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Ag KS
IL GE
FV SS
HW

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Pilgrimen 16 i Östersunds kommun, har sammanlagd 26 lägenheter med en total bostadsyta av 2208 kvm. På fastigheten finns också tillgång till motorvärmplatser i carport.

Lägenhetsfördelning

5 st 2 rum och kök
6 st 4 rum och kök (mindre)
13 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Osséen försäkringsmäklare. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan finns vilket uppdateras fortlöpande. Tidigare års större underhållsåtgärder framgår nedan.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fasadrenovering	2018
Relining stammar	2012-2013
Renovering badrum	2012-2013
Fönsterbyte	2006

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med HSB-Mitt. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1964-08-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-02. Styrelsen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarföreningen.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 37 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 37. Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kristina Eriksson	ledamot/ordf.
Agneta Blücher	ledamot/sekr.
Fredrik Valfridsson	ledamot/kassör
Jörgen Lindgren	ledamot/vicevärd
Andreas Gåije	ledamot
Helen Wahlgren	ledamot
Kristina Hultdin	suppleant
Eva Maxlahti	suppleant

FU AB CE HW SS

Till **revisor** har Johan Storm valts. Till revisorsupplianter har Örjan Engström och Leif Lundstedt valts.

Valberedningen består av Ulla Lindmark och Gun-Mari Jonsson, varav den förste nämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 6% 1 januari 2019. I samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om att lämna årsavgifterna oförändrade för räkenskapsåret 2020.

Händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen följt upp det avslutade fasadrenoveringsarbetet i Jämtfasads regi enligt besiktningsprotokoll och i samverkan med HSB. Vissa åtgärder återstår och styrelsen avser att bevaka att allt som överenskommet genomförs.

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Resultatet för 2019 är bättre än 2018 och anledningen till detta är en jämförelsestörande post om 6,8 mkr på grund av fasadrenovering under 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Underhåll av värmesystem med spolning	2020	75
Underhåll av lekpark, gungor m.m	2020	10

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	267 335	824 339	111 408	812 430	-6 772 895	-4 757 382
Avsättning till yttre fond		45 240		-45 240		
Avsättning till inre rep fond				-30 000		-30 000
Balanseras i ny räkning				-6 772 895	6 772 895	
Årets resultat					204 004	204 004
Belopp vid årets utgång	267 335	869 579	111 408	-6 035 704	204 004	-4 583 378

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "År 2019", "FV", "År", "CE", "HW", and "SS".

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kr	1 458 099	1 401 408	1 348 936	1 274 759	1 262 933
Resultat efter finansiella poster, Kr	204 004	-6 772 895	161 569	40 733	25 376
Soliditet, %	54,2	55,9	23,2	21,8	21,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	627	598	586	563	552
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 644	5 785	2 708	2 816	2 948
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	121	121	121	121	122
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,53	1,56	1,99	2,13	2,70
Fastighetens belåningsgrad, % **	173,0	172,2	76,2	79,3	81,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-6 035 704
Årets resultat	204 004
	-5 831 700
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	67 200
Till medlemmarnas reparationsfond avsättes	30 000
I ny räkning överföres	-5 928 900
	-5 831 700

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten signatures and initials: AB, FV, JL, CE, HW, JS.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 458 112	1 401 408
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 458 112	1 401 408
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-729 774	-7 543 493
Övriga externa kostnader	4	-57 980	-80 000
Personalkostnader	5	-53 537	-64 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 391	-219 378
Summa rörelsens kostnader		-1 060 682	-7 906 917
Rörelseresultat		397 430	-6 505 509
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-193 426	-267 386
Summa finansiella poster		-193 426	-267 386
Resultat efter finansiella poster		204 004	-6 772 895
Årets resultat		204 004	-6 772 895

AB JLA
PV L
HW SS

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 199 595	7 412 290
Inventarier, verktyg och installationer	7	44	6 740
Summa materiella anläggningstillgångar		7 199 639	7 419 030
Summa anläggningstillgångar		7 199 639	7 419 030
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 088	9 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	85 411	81 060
Summa kortfristiga fordringar		100 499	90 417
Kassa och bank		1 150 626	1 006 847
Summa omsättningstillgångar		1 251 125	1 097 264
SUMMA TILLGÅNGAR		8 450 764	8 516 294

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AG", "JL", "FW", "CE", and "HW 25".

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	267 335	267 335
Yttre reparationsfond	869 579	824 339
Reservfond	111 408	111 408
Summa bundet eget kapital	1 248 322	1 203 082

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-6 035 704	812 430
Årets resultat	204 004	-6 772 895
Summa fritt eget kapital	-5 831 700	-5 960 465

Summa eget kapital

-4 583 378 -4 757 383

Avsättningar

Inre reparationsfond	269 108	255 379
Summa avsättningar	269 108	255 379

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	12 146 954	12 436 890
Summa långfristiga skulder	12 146 954	12 436 890

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	309 936	329 936
Leverantörsskulder	70 473	26 410
Aktuell skatteskuld	3 055	3 038
Övriga skulder	3 445	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 171	222 024
Summa kortfristiga skulder	618 080	581 408

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 450 764

8 516 294

AB
AG
FV
JL
CE
HW
SS

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	397 430	-6 505 509
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	219 391	219 378
Erlagd ränta	-193 425	-267 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	423 396	-6 553 517
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	4 167
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-10 082	11 562
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	44 063	-53 349
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	12 609	-1 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	469 986	-6 592 265
Finansieringsverksamheten		
Uttag inre rep fond	-16 271	-13 049
Upptagna långfristiga lån	0	6 800 000
Amortering långfristiga lån	-309 936	-247 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-326 207	6 539 951
Förändring av likvida medel	143 779	-52 314
Likvida medel vid årets början	1 006 847	1 059 161
Likvida medel vid årets slut	1 150 626	1 006 847

AB
FU
CE
HW
SS

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre Fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Avgifter bostadsrätter	1 372 476	1 319 664
	Parkering och garage	70 029	66 800
	Övriga hyresintäkter	15 594	14 944
	Summa nettoomsättning	1 458 099	1 401 408

Handwritten signatures and initials: AR, JL, CE, FV, HW, SS.

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	89 620	86 251
	Snöröjning och sandning	46 474	42 362
	Kabel-tv	45 872	43 135
	Elkostnader	58 071	62 358
	Vatten och avlopp	53 428	64 230
	Sophämtning och renhållning	30 138	32 536
	Uppvärmning	250 809	295 957
	Förbrukningsinventarier/-material	12 764	4 478
	Försäkringar	34 779	33 442
	Fastighetsavgift	35 802	34 762
	Reparationer och underhåll	71 126	6 843 982
	Övriga tjänster	891	0
	Summa driftkostnader	729 774	7 543 493
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningskostnad	43 700	42 884
	Föreningsavgifter	7 474	7 474
	Kostnader för medlemsmöten och styrelsemöten	2 154	2 929
	Övriga administrativa kostnader	4 652	26 713
	Summa övriga externa kostnader	57 980	80 000
Not 5	Personalkostnader	2 019	2 018
	Styrelsearvoden	45 000	52 000
	Sociala avgifter	8 537	12 046
	Summa personalkostnader	53 537	64 046

Handwritten notes in blue ink:

- AB
- JL
- FV
- OK
- HW
- AS

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	10 526 088	10 526 088
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 526 088	10 526 088
	Ingående avskrivningar	-3 113 798	-2 901 116
	Årets avskrivningar	-212 695	-212 682
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 326 493	-3 113 798
	Utgående redovisat värde	7 199 595	7 412 290
	Redovisat värde byggnader	6 541 104	6 737 791
	Redovisat värde markanläggningar	74 923	90 931
	Redovisat värde mark	583 568	583 568
	Summa redovisat värde	7 199 595	7 412 290
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	22 400 000	15 080 000
	varav byggnader:	16 400 000	11 000 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	301 954	301 954
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 954	301 954
	Ingående avskrivningar	-295 214	-288 518
	Årets avskrivningar	-6 696	-6 696
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-301 910	-295 214
	Utgående redovisat värde	44	6 740

AS JL AE
 PV HW JS

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	39 475	34 779
	Förutbetald kabel tv	11 753	11 467
	Förutbetalt fastighetsskötselarvode	22 985	22 405
	Övriga förutbetalda kostnader	11 198	12 409
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 411	81 060

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 239 744	1 319 744
	Amortering efter 5 år	10 907 210	11 117 146
	Summa långfristiga skulder	12 146 954	12 436 890

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-06-01	1,62	0	1 260 000
Stadshypotek	2021-09-01	1,55	0	1 307 565
Stadshypotek	2022-12-01	1,58	192 000	1 368 685
Stadshypotek	2023-03-30	1,64	44 000	2 123 000
Stadshypotek	2023-06-01	1,68	44 000	2 134 000
Stadshypotek	2021-10-30	1,21	5 936	587 640
Stadshypotek	2020-10-30	1,35	24 000	2 376 000
Stadshypotek	2023-06-01	1,40	0	1 300 000
Summa			309 936	12 456 890
Avgår kortfristig del				309 936
Summa långfristiga skulder				12 146 954

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna styrelsearvoden	45 000	45 000
	Upplupna sociala avgifter	9 079	9 639
	Upplupna utgiftsräntor	13 856	12 602
	Förutbetalda årsavgifter	119 950	87 103
	Upplupen fjärrvärmekostnad	26 630	33 880
	Upplupen elkostnad	5 522	12 026
	Upplupen sophämtning	326	974
	Upplupen snöröjning	10 808	9 675
	Övriga upplupna kostnader	0	11 125
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 171	222 024

Handwritten signatures and initials: AB, FV, CE, HW, and others.

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 857 000	12 837 000
Summa ställda säkerheter	12 857 000	12 837 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Frösön, 2020-

Andreas Gäije



Helen Wahlgren



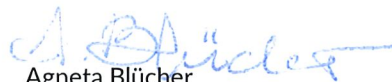
Fredrik Valfridsson



Jörgen Lindgren



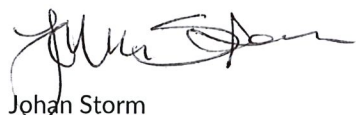
Agneta Blücher



Kristina Eriksson



Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.



Johan Storm
Revisor

Revisionsberättelse.

Till föreningsstämman i

Brf Pilgrimen

Org nr 793200-0180

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Pilgrimen för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)*.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Frösön den 15 maj 2020



Johan Storm

Revisor