



# Årsredovisning 2018

Brf Pilgrimen

Org. 763200-0180

JL  
AB  
EE HW  
FU AG

# 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](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

*Handwritten signature*  
LE HW  
FU AS

# 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
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 medlemmar i Fastighetsägarföreningen.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 38 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 37. Under året har 2 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-06-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christina 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

JL  
AR SS  
GE HW  
FU AG

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

**Valberedningen** består av Ulla Lindmark och Cecilia Hallqvist, varav den förste är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 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.

## Händelser under räkenskapsåret

Under året har fasad renoverats av Jämfasad. Taken är ommålade och grunderna tilläggsisolerade.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på fasadrenovering om 6,8 mkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har en årlig höjning på 2%. I samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om en ytterligare avgiftshöjning på 4% fr.o.m. 1 januari 2019.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Fasadrenovering	6 827

**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.
Ommålning cykelnedfart Vandrarv.7a 7b, lekstuga, staket	2019	10

JL SS  
AB  
LE HW  
FU AF

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>267 335</b>	<b>779 099</b>	<b>111 408</b>	<b>726 101</b>	<b>161 569</b>	<b>2 045 512</b>
Avsättning till yttre fond		45 240		-45 240		
Avsättning till inre rep fond				-30 000		-30 000
Balanseras i ny räkning				161 569	-161 569	
Årets resultat					-6 772 895	-6 772 895
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>267 335</b>	<b>824 339</b>	<b>111 408</b>	<b>812 430</b>	<b>-6 772 895</b>	<b>-4 757 383</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kr	1 401 408	1 348 936	1 274 759	1 262 933	1 210 271
Resultat efter finansiella poster, Kr	-6 772 895	161 569	40 733	25 376	185 105
Soliditet, %	55,9	23,2	21,8	21,4	2,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	598	586	563	552	534
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 785	2 708	2 816	2 948	2 738
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	121	121	121	122	122
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,56	1,99	2,13	2,70	4,10
Fastighetens belåningsgrad, % **	172,2	76,2	79,3	81,0	62,0

\* 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	812 430
Årets resultat	-6 772 895
	<hr/>
	-5 960 465
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	45 240
Till medlemmarnas reparationsfond avsättes	30 000
I ny räkning överföres	-6 035 705
	<hr/>
	-5 960 465

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.

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 401 408	1 348 936
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 401 408</b>	<b>1 348 936</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-7 543 493	-730 931
Övriga externa kostnader	4	-80 000	-57 640
Personalkostnader	5	-64 046	-58 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 378	-219 401
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-7 906 917</b>	<b>-1 066 249</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 505 509</b>	<b>282 687</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		-267 386	-121 119
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-267 386</b>	<b>-121 118</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 772 895</b>	<b>161 569</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 772 895</b>	<b>161 569</b>

JL JS  
AB  
CE HW  
FR AG

# BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	7 412 290	7 624 972
Inventarier, verktyg och installationer	7	6 740	13 436
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 419 030</b>	<b>7 638 408</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 419 030</b>	<b>7 638 408</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	4 167
Övriga fordringar		9 357	16 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	81 060	82 584
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>90 417</b>	<b>103 108</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 006 847</b>	<b>1 059 161</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 097 264</b>	<b>1 162 269</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 516 294</b>	<b>8 800 677</b>

CE AB  
FU HW  
AS

# BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	267 335	267 335
Yttre reparationsfond	824 339	779 099
Reservfond	111 408	111 408
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 203 082</b>	<b>1 157 842</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	812 430	726 101
Årets resultat	-6 772 895	161 569
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 960 465</b>	<b>887 670</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-4 757 383</b>	<b>2 045 512</b>
<b>Avsättningar</b>		
Inre reparationsfond	255 379	238 428
<b>Summa avsättningar</b>	<b>255 379</b>	<b>238 428</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	12 436 890	5 975 826
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 436 890</b>	<b>5 975 826</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	329 936	238 000
Leverantörsskulder	26 410	79 759
Aktuell skatteskuld	3 038	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 222 024	223 152
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>581 408</b>	<b>540 911</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 516 294</b>	<b>8 800 677</b>

JL SS  
AB  
CE HW  
FV AS



## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-6 505 509	282 687
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	219 378	219 401
Erhållen ränta mm	0	1
Erlagd ränta	-267 386	-121 119
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-6 553 517</b>	<b>380 970</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 167	3 481
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	11 562	31 971
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-53 349	19 295
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-1 128	13 612
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 592 265</b>	<b>449 329</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uttag inre rep fond	-13 049	-59 240
Upptagna långfristiga lån	6 800 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	90 624
Amortering långfristiga lån	-247 000	-238 145
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 539 951</b>	<b>-206 761</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-52 314</b>	<b>242 568</b>
Likvida medel vid årets början	1 059 161	816 593
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 006 847</b>	<b>1 059 161</b>

2 35  
AB  
CE HW  
FW AS

## 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 1 337 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Avgifter bostadsrätter	1 319 664	1 272 547
	Parkering och garage	66 800	62 027
	Övriga hyresintäkter	14 944	14 362
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 401 408</b>	<b>1 348 936</b>

JL  
AB  
CE HW  
FU AG  
SS

## NOTER

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetskötsel	86 251	115 224
	Snöröjning och sandning	42 362	30 866
	Kabel-tv	43 135	35 887
	Elkostnader	62 358	48 926
	Vatten och avlopp	64 230	56 517
	Sophämtning och renhållning	32 536	36 557
	Uppvärmning	295 957	289 556
	Förbrukningsinventarier/-material	4 478	19 315
	Försäkringar	33 442	32 156
	Fastighetsavgift	34 762	34 190
	Reparationer och underhåll	6 843 982	31 737
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 543 493</b>	<b>730 931</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förvaltningskostnad	42 884	42 164
	Föreningsavgifter	7 474	7 168
	Kostnader för medlemsmöten och styrelsemöten	2 929	3 054
	Övriga administrativa kostnader	26 713	5 254
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>80 000</b>	<b>57 640</b>

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	52 000	46 000
	Sociala avgifter	12 046	12 277
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>64 046</b>	<b>58 277</b>

YL  
AW  
CE HW  
KV AG  
W

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	10 526 088	10 526 088
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 526 088	10 526 088
	Ingående avskrivningar	-2 901 116	-2 688 434
	Årets avskrivningar	-212 682	-212 682
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 113 798	-2 901 116
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 412 290</b>	<b>7 624 972</b>
	Redovisat värde byggnader	6 737 791	6 934 465
	Redovisat värde markanläggningar	90 931	106 939
	Redovisat värde mark	583 568	583 568
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>7 412 290</b>	<b>7 624 972</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	15 080 000	15 080 000
	varav byggnader:	11 000 000	11 000 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	301 954	301 954
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 954	301 954
	Ingående avskrivningar	-288 518	-281 799
	Årets avskrivningar	-6 696	-6 719
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-295 214	-288 518
	Utgående redovisat värde	6 740	13 436

CE HW  
PV AS  
AB  
30

## NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkring	34 779	33 442
	Förutbetald kabel tv	11 467	9 114
	Förutbetalt fastighetsskötselavode	22 405	10 721
	Övriga förutbetalda kostnader	12 409	29 307
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>81 060</b>	<b>82 584</b>

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 319 744	952 000
	Amortering efter 5 år	11 117 146	5 023 826
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 436 890</b>	<b>5 975 826</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2021-10-31	1,32	5 936	593 576
Stadshypotek	2019-06-01	1,39	0	1 300 000
Stadshypotek	2020-06-01	1,62	20 000	1 260 000
Stadshypotek	2023-03-30	1,64	44 000	2 167 000
Stadshypotek	2022-12-01	1,58	192 000	1 560 685
Stadshypotek	2021-09-01	1,55	0	1 307 565
Stadshypotek	2023-06-01	1,68	44 000	2 178 000
Stadshypotek	2020-10-30	1,35	24 000	2 400 000
<b>Summa</b>			<b>329 936</b>	<b>12 766 826</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>329 936</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>12 436 890</b>

JL  
AB  
CE HW  
FU AS  
S

## NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna styrelsearvoden	45 000	45 000
	Upplupna sociala avgifter	9 639	9 639
	Upplupna utgiftsräntor	12 602	4 080
	Förutbetalda årsavgifter	87 103	104 866
	Upplupen fjärrvärmekostnad	33 880	32 551
	Upplupen elkostnad	12 026	9 001
	Upplupen sophämtning	974	3 535
	Upplupen snöröjning	9 675	14 480
	Övriga upplupna kostnader	11 125	0
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>222 024</b>	<b>223 152</b>

### Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 837 000	6 950 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 837 000</b>	<b>6 950 000</b>

Frösön, 2019-

  
Anders Gäije

  
Helen Wahlgren


  
Fredrik Valfridsson

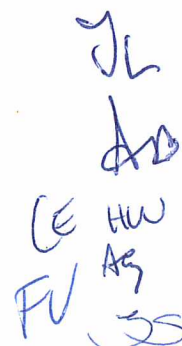
  
Jörgen Lindgren

  
Agneta Blücher

  
Kristina Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/6 2019.

  
Johan Storm  
Revisor

  
Handwritten initials and signatures: JL, AD, CE, HW, AG, FU, SS.

# Revisionsberättelse.

## Till föreningsstämman i

## Brf Pilgrimen

Org nr 793200-0180

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Pilgrimen för år 2018. 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.

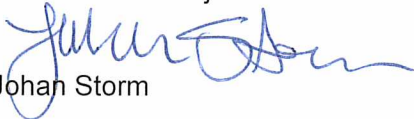
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen 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 7 maj 2019

  
Johan Storm

Revisor