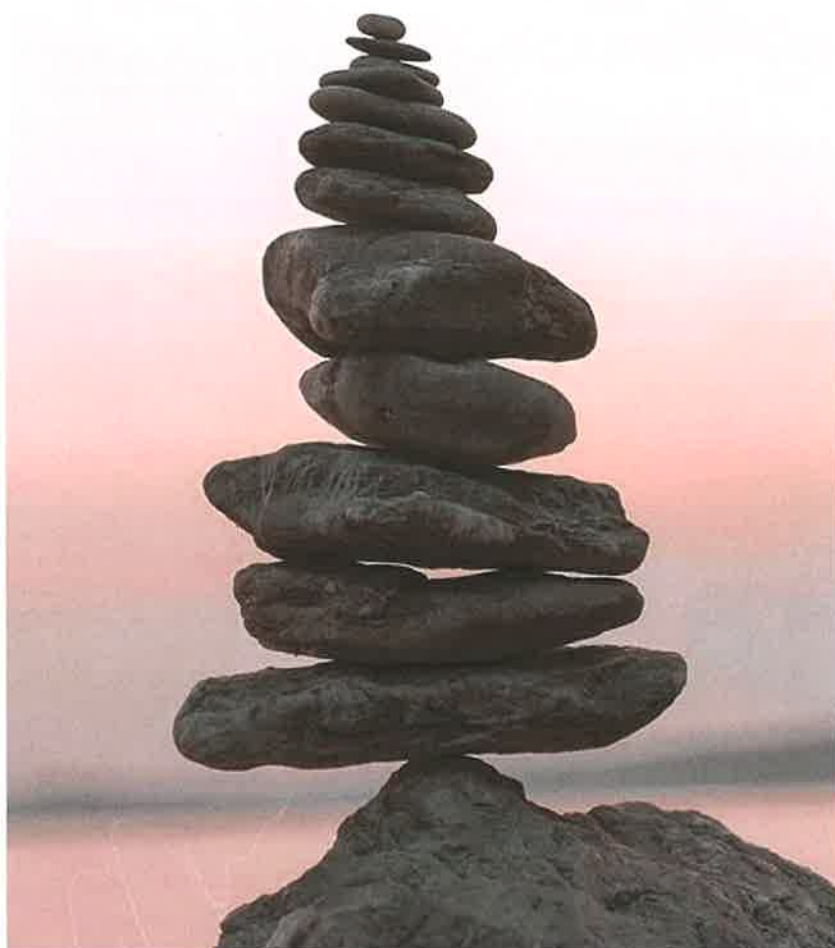


Årsredovisning 2021

BRF PILGRIMEN

793200-0180



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PILGRIMEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1964-08-28 och föreningens ekonomiska plan registrerades 1964-08-28.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-02.

Säte

Föreningen har sitt säte i Östersund.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

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

Lägenhetsfördelning

6 st 2 rum och kök

6 st 4 rum och kök (mindre)

12 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Fastighetsägarna.

YK CE HW
RB SS
dub

Styrelsens sammansättning

Kristina Eriksson	ledamor/ordf.
Jörgen Lindgren	ledamot/vicevärd
Anne-Caroline Sjöqvist	ledamot/sekr.
Pierre Bryntesson	ledamot/kassör
Helen Wahlgren	ledamot/stf vicevärd
Irene Andersson	suppleant
Eva Maxlathi	suppleant

Valberedning

Gun-Marie Jonsson, Nathalie Linnér samt Elin Valfridson, varav den förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av Pierre Bryntesson och Kristina Eriksson.

Revisorer

Johan Storm Revisor

Till revisorsupplianter har Örjan Engström och Leif Lundstedt valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2006	Fönsterbyte
2012-2013	Relining stammar
2018	Fasadrenovering
2020	Byt ut alla termostater på elementen i alla fastigheter

Planerade underhåll

Sommaren 2022	Staketet
Sommaren 2022	Tvättstugan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	HSB-Mitt
Medlemskap	Fastighetsägarna

JK CE HW
Pm AWJ
S

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en vinst. Anledning till överskottet beror på den avgiftshöjning som gjordes början på året för att täcka de högre utgifter som framkom i budgetarbetet inför 2021.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden. och den har ökat under året.

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 negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

Slagit ihop två lån till ett. Amortera på samtliga lån.

Tagit höjd för kommande utgifter för kommande år. Tvättstuga exempelvis.

Årsavgifterna har höjts med 3,9 % from 1 januari 2021.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 500 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 500 kr.

JL CE HW
PB auk
CB

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 547 018	1 466 690	1 458 112	1 401 408
Resultat efter fin. poster	150 222	84 528	204 004	-6 772 895
Soliditet, %	-56	56	54	56
Yttre fond	1 003 979	936 779	869 579	824 339
Taxeringsvärde	22 400 000	22 400 000	22 400 000	15 080 000
Bostadsyta, kvm	2 208	2 208	2 208	2 208
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	653	622	626	598
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 327	5 493	5 642	5 782
Genomsnittlig skuldränta, %	1,43	1,52	1,53	1,56
Belåningsgrad, %	174,70	175,30	173,00	172,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	267 335	-	-	267 335
Fond, yttre underhåll	936 779	-	67 200	1 003 979
Balkongfond	111 408	-	-	111 408
Balanserat resultat	-5 928 900	84 528	-97 200	-5 941 572
Årets resultat	84 528	-84 528	150 222	150 222
Eget kapital	-4 528 850	0	120 222	-4 408 628

JK CE HW
72 53
ausy

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 941 572
Årets resultat	150 222
Totalt	<u>-5 791 350</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	67 200
Till medlemmarnas reparationsfond avsättes	30 000
I ny räkning överföres	-5 888 550
	<u>-5 791 350</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

JL CE HW
PB SS

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 547 018	1 466 690
Summa rörelseintäkter		1 547 018	1 466 690
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-896 395	-828 800
Övriga externa kostnader	7	-70 021	-99 167
Personalkostnader	8	-54 118	-54 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205 217	-212 716
Summa rörelsekostnader		-1 225 751	-1 194 769
RÖRELSERESULTAT		321 267	271 921
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-171 045	-187 393
Summa finansiella poster		-171 045	-187 393
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		150 222	84 528
ÅRETS RESULTAT		150 222	84 528

JL CE HW
PB
autg

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	6 732 610	6 928 011
Markanläggningar	11	49 109	58 925
Summa materiella anläggningstillgångar		6 781 719	6 986 936
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 781 719	6 986 936
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 352	29 422
Övriga fordringar	12	15 178	15 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	109 653	108 305
Summa kortfristiga fordringar		135 183	152 905
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 014 338	1 027 309
Summa kassa och bank		1 014 338	1 027 309
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 149 521	1 180 214
SUMMA TILLGÅNGAR		7 931 240	8 167 150

JL CE HW
RB CWJ
S

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		267 335	267 335
Fond för yttre underhåll		1 115 387	1 048 187
Summa bundet eget kapital		1 382 722	1 315 522
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 941 572	-5 928 900
Årets resultat		150 222	84 528
Summa fritt eget kapital		-5 791 350	-5 844 372
SUMMA EGET KAPITAL		-4 408 628	-4 528 850
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	8 294 833	9 878 785
Summa långfristiga skulder		8 294 833	9 878 785
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 467 285	2 249 869
Leverantörsskulder		49 340	37 230
Skatteskulder		3 482	3 032
Övriga kortfristiga skulder		290 710	294 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	234 218	232 440
Summa kortfristiga skulder		4 045 035	2 817 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 931 240	8 167 150

Y. CE AW
DL-7B
35

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 027 309	1 150 626
Resultat efter finansiella poster	150 222	84 528
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	205 217	212 716
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	355 439	297 244
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 722	-52 406
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 596	-39 919
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	353 565	204 919
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-366 536	-328 236
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-366 536	-328 236
Årets kassaflöde	-12 971	-123 317
Likvida medel vid årets slut	1 014 338	1 027 309

YL CE HW
PB JS

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Pilgrimen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2021	2020
Hyresintäkter, p-platser	92 784	68 204
Årsavgifter, bostäder	1 441 128	1 372 476
Övriga intäkter	13 106	26 010
Summa	1 547 018	1 466 690

Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including "RZ", "JK", "CE", "HW", and "AW".

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	7 262	0
Fastighetsskötsel	91 940	91 940
Snöskottning	62 112	27 834
Trädgårdsarbete	22 891	29 698
Övrigt	0	19 320
Summa	184 205	168 792

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Reparationer	44 109	72 404
Underhåll	109 916	74 069
Summa	154 025	146 473

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	52 464	44 848
Sophämtning	38 759	45 007
Uppvärmning	253 407	229 350
Vatten	77 689	70 689
Summa	422 319	389 894

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	50 578	39 475
Fastighetsskatt	37 934	37 154
Kabel-TV/ Bredband	47 334	47 012
Summa	135 846	123 641

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	48 474	45 542
Förbrukningsmaterial	4 299	38 834
Övriga förvaltningskostnader	17 248	14 791
Summa	70 021	99 167

JL CE HW
akj
PR-50

Not 11, Markanläggningar	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	320 155	320 155
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>320 155</u>	<u>320 155</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-261 230	-245 232
Årets avskrivning	-9 816	-15 998
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-271 046</u>	<u>-261 230</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>49 109</u></u>	<u><u>58 925</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	15 178	15 178
Summa	15 178	15 178
Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetskötsel	23 775	22 985
Försäkringspremier	52 450	50 578
Förvaltning	11 901	11 656
Kabel-TV/Bredband	12 079	11 833
Vatten	7 350	6 658
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 098	4 595
Summa	109 653	108 305

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CE", "HW", and "OS".

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	9 118	9 086
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Summa	54 118	54 086

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	171 045	187 393
Summa	171 045	187 393

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 110 164	10 110 164
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>10 110 164</u>	<u>10 110 164</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 182 153	-2 985 492
Årets avskrivning	-195 401	-196 661
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 377 554</u>	<u>-3 182 153</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 732 610</u>	<u>6 928 011</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	583 568	583 568

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
Summa	22 400 000	22 400 000

JK CE HW
PB allg
35

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2022-12-01	1,58 %	984 685	1 176 685
Stadshypotek AB	2022-10-30	1,12 %	2 308 000	2 352 000
Stadshypotek AB	2023-06-01	1,68 %	2 046 000	2 090 000
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,64 %	2 035 000	2 079 000
Stadshypotek AB	2023-06-01	1,40 %	1 264 000	1 288 000
Stadshypotek AB	2025-06-01	1,33 %	1 241 100	1 253 700
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,40 %	1 883 333	1 889 269
Summa			11 762 118	12 128 654
<i>Varav kortfristig del</i>			3 467 285	2 249 869

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	5 431	4 803
Förutbetalda avgifter/hyror	128 714	128 660
Löner	45 000	45 000
Sociala avgifter	9 079	9 079
Uppvärmning	29 645	23 522
Utgiftsräntor	14 233	12 313
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 116	9 063
Summa	234 218	232 440

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	12 837 000	12 837 000
Summa	12 837 000	12 837 000

Handwritten signature and initials in blue ink, including "CE" and "35".

Frösön, 2022 - 05 - 07

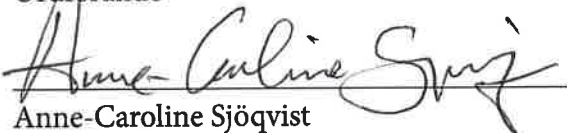
Ort och datum



Kristina Eriksson
Ordförande



Helen Wahlgren
Stf Vicevärd



Anne-Caroline Sjöqvist
Sekreterare



Pierre Bryntesson
Kassör



Jörgen Lindgren
Vicevärd

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 07



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 2021. 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.

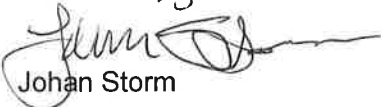
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen 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 2016:10 *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 7/5 2022



Johan Storm

Revisor