

# Årsredovisning 2023

## Brf Pilgrimen

793200-0180



PF VN JL JH  
[initials]

Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilgrimen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

FP VN JL SN JH  
SS

## 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 sitt säte i Östersund.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02 hos Bolagsverket.

#### 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.

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Arthur J Gallagher Proinova Agency AB.

#### Byggnadsår

Värdeåret är 1965

#### Styrelsens sammansättning

Per Victor Nortinsson	Ordförande
Johan Häggström	Styrelseledamot, Sekr
Pierre Bryntesson	Styrelseledamot & Kassör
Lindgren, Hans Jörgen	Styrelseledamot
Sandrine Thérèse Chantal Nilsson	Styrelseledamot
Irene Andersson	Suppleant

#### Valberedning

Gun Marie Jonsson och Elin Valfridsson

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Johan Storm Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-31 gällande carport.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### Utförda historiska underhåll

**Hösten 2021-** ● Bekämpning av Parkslide

**Sommaren 2022** ● Staketet

#### Planerade underhåll

**Sommaren 2022** ● Tvättstugan

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	HSB-Mitt
Medlemskap	Fastighetsägarna
El och fjärrvärme	Jämtkraft
Vatten och avlopp	Östersunds kommun
Soptömning	Lundstams
Kabel-tv	Tele 2

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en vinst.

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.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 3%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 635 847	1 595 191	1 547 018	1 466 690
Resultat efter fin. poster	82 308	181 787	150 222	84 528
Soliditet (%)	0	0	0	56
Yttre fond	1 146 779	1 071 179	1 003 979	936 779
Taxeringsvärde	25 200 000	25 200 000	22 400 000	22 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	697	676	653	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	93,6	93,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 042	5 141	5 327	5 493
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 042	5 141	5 327	5 493
Sparande per kvm totalyta, kr	126	171	211	168
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	27	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	110	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	37	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	174	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,49	1,57	1,43	1,52
Räntekänslighet (%)	7,24	7,61	8,16	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	267 335	-	-	267 335
Fond, yttre underhåll	1 071 179	-	75 600	1 146 779
Balkongfond	111 408	-	-	111 408
Balanserat resultat	-5 888 550	181 787	-105 600	-5 812 363
Årets resultat	181 787	-181 787	82 308	82 308
<b>Eget kapital</b>	<b>-4 256 841</b>	<b>0</b>	<b>52 308</b>	<b>-4 204 533</b>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 700 955
Årets resultat	82 308
<b>Totalt</b>	<b>-5 618 647</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	75 600
Balanseras i ny räkning	-5 694 247
	<b>-5 618 647</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 635 847	1 595 191
Övriga rörelseintäkter	3	2 405	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 638 252</b>	<b>1 595 195</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-853 091	-899 371
Övriga externa kostnader	8	-74 960	-81 502
Personalkostnader	9	-54 617	-59 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 960	-195 960
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 178 628</b>	<b>-1 235 900</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>459 624</b>	<b>359 295</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 251	3 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-392 567	-181 028
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-377 316</b>	<b>-177 508</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>82 308</b>	<b>181 787</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>82 308</b>	<b>181 787</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	6 360 322	6 546 466
Markanläggningar	12	29 477	39 293
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 389 799</b>	<b>6 585 759</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 389 799</b>	<b>6 585 759</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 834	4 851
Övriga fordringar	13	28 041	14 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	109 749	139 857
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>160 624</b>	<b>158 999</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 100 430	1 008 156
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 100 430</b>	<b>1 008 156</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 261 054</b>	<b>1 167 155</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 650 853</b>	<b>7 752 914</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		267 335	267 335
Fond för yttre underhåll		1 146 779	1 071 179
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 414 114</b>	<b>1 338 514</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 700 955	-5 777 142
Årets resultat		82 308	181 787
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 618 647</b>	<b>-5 595 355</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-4 204 533</b>	<b>-4 256 841</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	9 167 901	5 994 786
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 167 901</b>	<b>5 994 786</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 964 885	5 356 732
Leverantörsskulder		79 712	78 165
Skatteskulder		3 549	4 083
Övriga kortfristiga skulder		340 133	309 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	299 206	266 124
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 687 485</b>	<b>6 014 969</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 650 853</b>	<b>7 752 914</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	459 624	359 295
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	195 960	195 960
	<b>655 584</b>	<b>555 255</b>
Erhållen ränta	15 251	3 520
Erlagd ränta	-369 229	-168 621
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>301 606</b>	<b>390 154</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 625	-23 816
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	41 025	38 080
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>341 006</b>	<b>404 418</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	-29 998	0
Amortering av lån	-218 732	-410 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-248 730</b>	<b>-410 600</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>92 276</b>	<b>-6 182</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 008 156</b>	<b>1 014 338</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 100 432</b>	<b>1 008 156</b>

## 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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 538 469	1 492 575
Hysesintäkter, p-platser	82 722	91 960
Hysesintäkter, lokaler	9 396	9 396
Övriga intäkter	5 260	1 260
<b>Summa</b>	<b>1 635 847</b>	<b>1 595 191</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	2 405	4
<b>Summa</b>	<b>2 405</b>	<b>4</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	99 600	95 100
Besiktning och service	30 888	1 859
Trädgårdsarbete	11 283	3 443
Snöskottning	87 033	71 539
<b>Summa</b>	<b>228 804</b>	<b>171 941</b>

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Reparationer	19 858	169 491
<b>Summa</b>	<b>19 858</b>	<b>169 491</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	75 607	59 180
Uppvärmning	257 687	242 486
Vatten	86 692	82 191
Sophämtning	34 243	33 819
<b>Summa</b>	<b>454 229</b>	<b>417 676</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	56 122	52 450
Kabel-TV/Bredband	52 764	48 319
Fastighetsskatt	41 314	39 494
<b>Summa</b>	<b>150 200</b>	<b>140 263</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	2 432	13 666
Övriga förvaltningskostnader	22 236	20 232
Ekonomisk förvaltning	50 292	47 604
<b>Summa</b>	<b>74 960</b>	<b>81 502</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	44 982	45 000
Sociala avgifter	9 635	14 067
<b>Summa</b>	<b>54 617</b>	<b>59 067</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	392 030	181 026
Övriga räntekostnader	537	2
<b>Summa</b>	<b>392 567</b>	<b>181 028</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	10 110 164	10 110 164
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>10 110 164</b>	<b>10 110 164</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 563 698	-3 377 554
Årets avskrivning	-186 144	-186 144
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 749 842</b>	<b>-3 563 698</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>6 360 322</b>	<b>6 546 466</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>583 568</i>	<i>583 568</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
<b>Summa</b>	<b>25 200 000</b>	<b>25 200 000</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	320 155	320 155
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>320 155</b>	<b>320 155</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-280 862	-271 046
Årets avskrivning	-9 816	-9 816
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-290 678</b>	<b>-280 862</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>29 477</b>	<b>39 293</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 678	11 928
Övriga fordringar	19 363	2 363
<b>Summa</b>	<b>28 041</b>	<b>14 291</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 258	2 218
Fastighetsskötsel	25 619	48 350
Försäkringspremier	60 050	56 122
Kabel-TV	0	13 185
Vatten	8 761	7 409
Förvaltning	13 061	12 573
<b>Summa</b>	<b>109 749</b>	<b>139 857</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-01	4,13 %	776 833	792 685
Stadshypotek AB	2025-10-30	4,27 %	2 218 720	2 264 000
Stadshypotek AB	2023-06-01	1,68 %	0	2 002 000
Stadshypotek AB	2028-03-30	4,06 %	1 947 000	1 991 000
Stadshypotek AB	2023-06-01	1,40 %	0	1 240 000
Stadshypotek AB	2025-06-01	1,33 %	1 215 900	1 228 500
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,40 %	1 783 333	1 833 333
Stadshypotek AB	2025-10-30	4,90 %	3 191 000	
<b>Summa</b>			<b>11 132 786</b>	<b>11 351 518</b>
Varav kortfristig del			1 964 885	5 356 732

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 975 026 kr.

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.

#### NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 544	7 363
El	7 914	9 306
Uppvärmning	33 897	29 572
Utgiftsräntor	49 978	26 640
Löner	45 000	45 000
Sophämtning	744	971
Sociala avgifter	14 139	14 139
Förutbetalda avgifter/hyror	140 990	133 133
<b>Summa</b>	<b>299 206</b>	<b>266 124</b>

#### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 837 000	12 837 000

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Januari 2024 byttes alla armaturer ut mot nya LED-armaturer. Marklunds utförde arbetet.

## Underskrifter

Östersund, 12 - 04 - 2024

Ort och datum



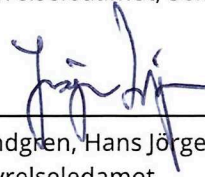
Per Victor Nortinsson  
Ordförande



Johan Häggström  
Styrelseledamot, Sekr



Pierre Bryntesson  
Styrelseledamot & Kassör

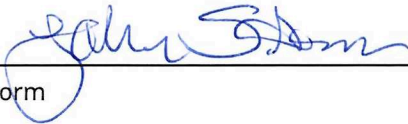


Lindgren, Hans Jörgen  
Styrelseledamot



Sandrine Thérèse Chantal Nilsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 16 - 04 - 2024



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 2023. 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 16-04-2024



Johan Storm

Revisor

