



Bostadsrättsföreningen
PILGRIMMEN 5

ÅRSREDOVISNING

BRF Pilgrimmen Nr 5, Söderköping

Org.nr. 716402-7638

Styrelsen får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Söderköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Skadeförsäkringar AB. I försäkringen ingår en bostadsrättstilläggsförsäkring för boende i Brf Pilgrimmen. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8:e maj 2022.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande Roland Sandelin
Kassör och ledamot Liselott Andersson
Sekreterare och Ledamot Berit Främberg
Ledamot Marianne Sandelin
Ledamot Elisabeth Sandberg

Firmatecknare

Firmatecknare Roland Sandelin, Liselott Andersson samt Berit Främberg, vara av två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 ordinarie, 4 extra och 1 konstituerande protokollförda sammanträden samt 2 medlemsmöten.

Revisorer

Berit Jonsson, Berits Byrå AB, Norrköping samt internrevisor Sissi Hamnström.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar 3 bostadsfastigheter och en förrådsbyggnad inom Pilgrimmen 5 i Söderköpings kommun med adress Skönbergagatan 21 A-H. Föreningen skapades 1985 och innehåller 10 bostäder om 987,4 m².

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
1 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök



Större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

- 2010 Installation av elvärme i stuprännor och horisontellt längs takkanten på Gröna huset
- 2012 Installation av fibernät med tillhörande utrustning för Bredband, TV och IP-telefoni
- 2015 Nytt plank mot grannfastigheten
- 2017 Installation av fönster på nedrebottnen i Gröna huset
- 2017 Byte av utvändiga trappor i gröna huset och en av trapporna i de Gula hus
- 2019 Inköp och installation av gräsklippningsrobot
- 2019 Tilläggsisolering av yttervägg av gavel på Gröna huset samt återställande och tilläggsrenovering av lägenhet 1001A
- 2020 Installation av resterande fönster i Gröna huset
- 2021 Översyn av samtliga fastigheter som har resulterat i en underhållsplan
- 2022 Arbetet med att byta yttertak och tilläggsisolering av vind på Gröna huset startade. Har färdigställts under 2023. Styrelsen beslutade att varje lägenhetsinnehavare erbjöds möjlighet att själva investera i värmepumpar.

Kommande underhåll/investeringar

Styrelsen har under 2021 lagt grunden för en underhållsplan som i framtiden kommer revideras årligen. Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens beslut om den årliga fonderingen och ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under året har en (0 under 2021) bostadsrätt överlåtits.

Föreningsverksamhet

2022 återgick vi till fysiska styrelsemöten, medlemmöten och föreningsstämma efter pandemin. Vi genomförde sedvanlig vår- och höststädning samt höstens medlemmöte med tillhörande kräftska. Året avslutades med traditionsenlig glöggräff.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2023 visar att föreningen har behov av att höja avgiften per lägenhet på grund av ökade kostnader för el, vatten och avlopp, försäkringar samt höjda räntor på våra lån. Vi har också konstaterat att avgiften inte är höjd på 20 år.

Följande planer finns för år 2023:

Under 2023 slutförs takrenoveringen av "Gröna huset", vi planerar även att rengöra taken på de två gula husen. Styrelsen kommer ta fram förutsättningar för att under 2024 renovera och måla om fasaden på det gröna huset samt även ommålning av de två gula husen. Efter direktiv från Söderköpings Kommun kommer vi att flytta delar av våra soptunnor till annan plats närmare utgången.



KASSAFLÖDE	2022	2021
Kassa vid årets början	1 575 862	1 285 652
PENGAR IN		
Rörelseintäkter	621 024	687 980
Ökade korta skulder	27 757	35 759
Ökade långa skulder	1 090 000	0
Totalt	1 738 781	723 739
PENGAR UT		
Rörelsenskostnader exkl. Avskrivningar	484 046	525 481
Finansiella kostnader	75 133	58 246
Ökade korta fodringar	0	
Ökade långa fodringar	904 613	-150 197
Totalt	1 463 793	433 530
FÖRÄNDRINGAR KASSA	274 988	290 210
KASSA VID ÅRETSSLUT	1 850 850	1 575 862



Flerårsöversikt:

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta.

	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgifter bostäder, kr	621 024	621 066	615 513	621 318	621 318
Årsavgiftsnivå bostäder (987,4 kvm), kr/kvm	628,95	628,99	623,37	629,25	629,25
Driftkostnad, kr/kvm	306,70	234,58	227,84	231,02	193,10
Årets resultat, kr	61 845	104 253	125 255	128 128	129 871
Skuldsättning, kr/kvm	6 436,09	5 332,19	5 392,95	5 392,95	5 392,95
Sparande, kr/kvm	294	-	-	-	-
Investeringsbehov kr/år	97 000	-	-	-	-
Investeringsbehov kr/kvm/år	98	-	-	-	-

Förändringar i eget kapital

	Belopp i kr		
	Insatskapital	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	730 000	100 000	426 830
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			61 845
Vid årets slut	730 000	100 000	488 674

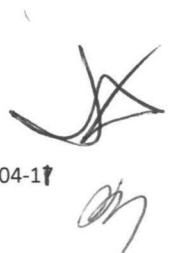



Resultatdisposition	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 488 674 disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	426 830
Årets resultat	61 845
Totalt	488 674
Disponeras för avsättning fond yttre underhåll	47 553
Balanseras i ny räkning	441 121
Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.	

Resultaträkning		<i>Belopp i kr</i>	
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		621 024	621 066
Summa rörelseintäkter		621 024	621 066
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-302 838	-345 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-181 208	-180 328
Summa rörelsekostnader		-484 046	-525 481
Rörelseresultat		136 978	95 585
Finansiella poster			
Utdelning aktier/Andelar i andra företag		0	66 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-75 133	-58 246
Summa finansiella poster		-75 133	8 668
Resultat efter finansiella poster		61 845	104 253
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		61 845	104 253
Skatter		0	0
ÅRETS RESULTAT		61 845	104 253



Balansräkning		Belopp i kr	
Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	5 906 109	4 989 907
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Byggnadsinventarier		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 906 109	4 989 907
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 014	34 603
Summa kortfristiga fordringar		23 014	34 603
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 850 850	1 575 862
Summa kassa och bank		1 850 850	1 575 862
Summa omsättningstillgångar		1 873 864	1 610 465
SUMMA TILLGÅNGAR		7 779 973	6 600 372





Balansräkning		Belopp i kr	
Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		730 000	730 000
Summa bundet eget kapital		730 000	730 000
Underhållsfond		147 553	100 000
Summa Yttre underhållsfond		147 553	100 000
Balanserat resultat		379 276	322 577
Årets resultat		61 845	104 253
Summa Balanserad vinst eller förlust		441 121	426 830
Summa eget kapital		1 318 674	1 256 830
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	6 355 000	5 265 000
Summa långfristiga skulder		6 355 000	5 265 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		27 909	27 909
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter		78 390	50 633
Summa kortfristiga skulder		106 299	78 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 779 973	6 600 372



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 2 Personal

Personal	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utdelning aktier/Andelar i andra företag	0	66 914
Räntekostnader, övriga	-75133	-58246
Summa	-75 133	-58 246

Föreningen har under 2022 tagit lån för att bekosta takbyte på det "Gröna huset" detta tillsammans med stigande räntekostnader har gjort att räntekostnaderna har stigit.

Not 4 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 555 895	8 525 745
-Nyanskaffningar		30 50
-Pågående Projekt "Byte av plåttak & Isolering vind Gröna Huset"	1 097 410	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden:	9 653 305	8 555 895
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 565 988	-3 385 660
Omklassificering	0	0
-Årets avskrivning enligt plan	-181 208	-180 328
Summa Ackumulerade avskrivningar enligt plan:	-3 747 196	-3 565 988
Redovisat värde vid årets slut	5 906 109	4 989 907
<i>Varav markvärde</i>	294 326	294 326

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas
efter mer än fem år efter balansdagen

Not 6 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	7 027 000	7 027 000





Underskrifter

Söderköping den 11 april 2023

Roland Sandelin
Styrelseordförande

Liselott Andersson
Kassör

Berit Främberg
Sekreterare

Marianne Sandelin

Elisabeth Sandberg

Norrköping den 12 april 2023

Berit Jonsson
Berits Byrå i Norrköping AB

Söderköping den 11 april 2023

Sissi Hamnström
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pilgrimmen Nr 5, Söderköping org nr 716402-7638

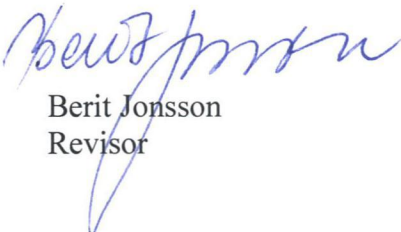
Vi har granskat bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Pilgrimmen Nr 5 för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkrat oss om att bokföringen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Redovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer balansräkningen och resultaträkningen, behandlar vinsten enligt styrelsens förslag samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 12 april 2023


Berit Jonsson
Revisor


Sissi Hamnström
Internrevisor