



Bostadsrättsföreningen
PILGRIMMEN 5

ÅRSREDOVISNING

BRF Pilgrimmen Nr 5, Söderköping

Org.nr. 716402-7638

Styrelsen får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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 17:e april 2023.

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 Ordförande; Roland Sandelin, Kassör; Liselott Andersson samt Sekreterare; Berit Främberg, vara av två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 ordinarie 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 nedre botten i Gröna huset
- 2017 Byte av utvändiga trappor i gröna huset och en av trapporna i de gula hus
- 2019 Inköp och installation av gräsklippingsrobot
- 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 Styrelsen beslutade att varje lägenhetsinnehavare erbjöds möjlighet att själva investera i värmepumpar. Totalt finns nu 9 värmepumpar installerade.
- 2023 Under 2022 inleddes arbetet med att byta yttertak och tilläggsisolering av vind på Gröna huset. Projektet vart helt färdigställt i juni 2023.
- 2023 Flytt av sopsorteringsstation inkl. plattläggning från grinden. Åtgärder efter krav från Söderköpings kommun.
- 2023 har taken på de gula husen behandlats med kemiska medel för att få bort påväxt på takteglet.

Kommande underhåll/investeringar

Under 2021 tog Styrelsen fram ett underlag till en Underhållsplan, Underhållsplanen uppdateras årligen och ligger till grund för styrelsens beslut om den årliga fonderingen och ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under året 2023 har ingen bostadsrätt överlåtit.

Föreningsverksamhet

Vi genomförde sedvanlig vår- och höststädning samt höstens medlemsmöte med tillhörande kaffetskiva. Året avslutades med traditionsenlig glöggträff.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2024 samt utfall för 2023 visar att föreningen har behov av att höja avgiften per lägenhet. Till grund ligger de investeringar vi har gjort och kommer behöva göra inom en snar framtid samt de ökade kostnader för el, vatten och avlopp, försäkringar samt höjda räntor på våra lån. Innan höjningen 2023 har inte avgiften höjts på 20 år. Det har heller inte fonderats medel till en underhållsfond.

Under hösten 2023 har avtal skrivits med SM entreprenad Söderköping för att under vintersäsongen 2023 - 2024 sköta snöröjning och halkbekämpning på trottoaren utanför vårt gröna hus.

Under hösten 2023 skrevs också avtal med Gångesta för att sköta snöröjning inne på gården under vintersäsongen 2023-2024 och trädgårdsskötsel under sommarhalvåret 2024.

Styrelsen har under 2023 fortsatt att utveckla de administrativa rutinerna kring styrelsens arbete. Som exempel kan nämnas utveckling av ekonomiarbetet, utveckling av våra stadgar, rutiner kring vår möteskultur samt projektarbete.

Följande planer finns för år 2024/2025:

Styrelsen har under hösten 2023 tagit fram förutsättningar för att under 2024/2025 renovera och måla om fasaden på det gröna huset, även ommålning av fönster och dörrar på de två gula husen ligger i planeringen 2024/2025 alt. 2026/2027. I samband med att förfrågningsunderlaget togs fram skickades också en ansökan om bidrag från Länsstyrelsen till renovering och ommålning av fasaden på gröna huset.

SA

Resultatdisposition	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat enligt föregående stämma	441 121
Årets resultat	-10 542
Totalt	430 579
Disponeras för avsättning fond yttre underhåll	0
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	430 579

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning	Belopp i kr		
Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		656 178	621 024
Summa rörelseintäkter		656 178	621 024
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-334 494	-302 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 082	-181 208
Summa rörelsekostnader		-535 576	-484 046
Rörelseresultat		120 602	136 978
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-131 144	-75 133
Summa finansiella poster		-131 144	-75 133
Resultat efter finansiella poster		-10 542	61 845
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		-10 542	61 845
Skatter		0	0
ÅRETS RESULTAT		-10 542	61 845

Balansräkning

TILLGÅNGAR		Belopp i kr	
Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 639 894	5 906 109
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Byggnadsinventarier		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		6 639 894	5 906 109
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 878	23 014
Summa kortfristiga fordringar		23 878	23 014
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 065 367	1 850 850
Summa kassa och bank		1 065 367	1 850 850
Summa omsättningstillgångar		1 089 245	1 873 864
SUMMA TILLGÅNGAR		7 729 139	7 779 973

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		730 000	730 000
Summa bundet eget kapital		730 000	730 000
Underhållsfond		147 553	147 553
Summa Yttre underhållsfond		147 553	147 553
Balanserat resultat		441 121	379 276
Årets resultat		-10 542	61 845
Summa Balanserad vinst eller förlust		430 579	441 121
Summa eget kapital		1 308 132	1 318 674
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 295 000	6 355 000
Summa långfristiga skulder		6 295 000	6 355 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		27 909	27 909
Upplupna räntekostnader		13 373	7 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 725	70 432
Summa kortfristiga skulder		126 007	106 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 729 139	7 779 973

STA
A A



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivnings principer för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader 50 år

Not 2 Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 3 Driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Vatten och avlopp	52 597	49 281
Renhållning städning/soptömning	15 833	14 452
Rep/underhåll av fastighet	2 517	5 988
Underhåll enl. Underhållsplan	91 059	52 447
Fastighetsskatt	20 267	20 863
Fastighetsförsäkringspremier	30 323	33 917
Trädgårdsskötsel	15 533	17 030
Snöröjning	10 613	3 288
Utemiljö / Trädgård	18 097	14 501
Elkostnader	20 836	26 300
Möteskostnader	4 847	4 297
Revisionsarvoden	0	618
Redovisningstjänster	5 516	2 500
IT-tjänster	946	785
Fibernet investering	41 369	38 786
Bankkostnader	1 462	13 799
Föreningsavg, avdragsgilla	2 680	2 640
Övr ext kostn, avdragsgilla	0	1 348
Driftkostnader	334 494	302 838

OK SIA

4
Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-131 144,00	-75 133
Summa	-131 144	-75 133

Under 2023 har räntan ökat av två anledningar. Vi har finansierat takbyggnationen på Gröna huset med lån samt att de bundna lånen vi tidigare har haft till låg ränta ca 1% har ersatt med ränta runt 4,5%.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 555 895	8 555 895
-Nyanskaffningar	1 987 333	
Pågående projekt	44 944	1 097 410
Summa Akkumulerade anskaffningsvärden:	10 588 172	9 653 305
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 747 196	-3 566 868
-Årets avskrivning enligt plan	-201 082	-180 328
Summa Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-3 948 278	-3 747 196
Redovisat värde vid årets slut	6 639 894	5 906 109
Varav markvärde	294 326	294 326

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	6 295 000	6 355 000
	6 295 000	6 355 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	7 485 000	7 485 000
	7 485 000	7 485 000



Underskrifter

Söderköping den 11 nov 5 2024

Roland Sandelin
Styrelseordförande

Berit Främberg
Sekreterare

Elisabeth Sandberg

Liselott Andersson
Kassör

Marianne Sandelin

Norrköping den 8/4 2024

Berit Jonsson
Berits Byrå i Norrköping AB

Söderköping den 10/5 2024

Sissi Hamnström
Internrevisor

S₂

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 2023-01-01-2023-12-31.

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 förlusten enligt styrelsens förslag samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 8 april 2024


Berit Jonsson
Revisor


Sissi Hamnström
Internrevisor