



Bostadsrättsföreningen

**PILGRIMMEN 5**

## **ÅRSREDOVISNING**

BRF Pilgrimmen Nr 5, Söderköping

Org.nr. 716402-7638

Styrelsen får härmed avge redovisning för  
föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

*JK*  
*SH* *BJ*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

### 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 till och med september. Från oktober Länsförsäkringar Östgöta I försäkringen ingår en bostadsrättstilläggsförsäkring för boende i Brf Pilgrimen. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2024.

Extra föreningsstämma 5 oktober 2024

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande Roland Sandelin

Kassör och ledamot Liselott Andersson

Sekreterare och Ledamot Berit Främberg

Ledamot Marianne Sandelin

Ledamot Elisabeth Sandberg

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 ordinarie styrelsemöte, 1 extra styrelsemöte och 1 konstituerande möte, där samtliga möten är protokollförda. Vi har också haft 2 medlemsmöten under året.

#### Firmatecknare

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

#### Revisorer

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

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar 3 bostadsfastigheter och en förrådsbyggnad inom Pilgrimen 5 i Söderköpings kommun med adress Skönbergagatan 21 A-H. Föreningen skapades 1985 och innehåller 10 bostäder om 987,4 m<sup>2</sup>.

#### 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 tillägsrenovering 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 Taken på de gula husen har behandlats med kemiska medel för att få bort påväxt på takteglet.
- 2024 Ny gemensam trädgårdsmöbel har köpts.

### **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 2024 har ingen bostadsrätt överlåtits.

### **Föreningsverksamhet**

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

### **Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

Föreningens budget för 2025 samt utfall för 2024 visar att föreningen har behov av att fortsätta höja avgiften per lägenhet. Till grund ligger de investeringar vi har gjort och kommer att behöva göra inom en snar framtid samt de ökade kostnader för främst el, vatten och avlopp. Innan höjningen 2023 har inte avgiften höjts på 20 år. Det har heller inte fonderats medel till en underhållsfond

För 2024 skrevs fortsatta avtal med SM entreprenad Söderköping och Gångesta för snöröjning och trädgårdsskötsel.

Styrelsen har under 2024 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 2025/2026:**

Planerna för renoveringen av det gröna huset under 2024 har flyttats fram, detta på grund av sent beslut från Länsstyrelsen. Styrelsen har efter detta beslut fortsatt arbetet med att ta fram förutsättningar för att under 2025/2026 renovera och måla om fasaden på det gröna huset.

Under 2024 fortsatte också planeringen för målning alt byte av fönster och dörrar på de gula husen 2025.



Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta: 987,4

**Flerårsöversikt:**

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgifter bostäder, kr	722 544	656 178	621 024	621 066	615 513	621 318	621 318
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	732	665	629	629	623	629	629
Driftkostnad, kr	260 844	243 435	250 392	231 624	224 969	228 109	190 667
Driftkostnad, kr/kvm	264	247	254	235	228	231	193
Årets resultat, kr	29 664	-10 542	61 845	104 253	125 255	128 128	129 871
Skuldsättning, kr/kvm	6 380	6 544	6 436	5 332	5 393	5 393	5 393
Räntekänslighet, %	9%	10%	10%	8%	9%	9%	9%
Sparande, kr/kvm	194	285	294	-	-	-	-
Investeringsbehov kr/år	95	97	97	-	-	-	-
Investeringsbehov kr/kvm/år	96	98	98	-	-	-	-

**Kassaflödesanalys**

Belopp i kr	2024	2023	2022
<b>Löpande verksamhet</b>			
Resultat efter finansiella poster	29 664	-10 542	61 845
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet - Avskrivningar	220 955	201 082	181 208
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>250 619</b>	<b>190 540</b>	<b>243 053</b>
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	2 411	-864	11 589
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-23 582	19 708	27 757
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>229 448</b>	<b>209 384</b>	<b>282 399</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>			
Investering i anläggningstillgångar	-48 360	-934 867	-1 097 410
<b>Finansieringsverksamhet</b>			
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-60 000	-60 000	1 090 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>121 088</b>	<b>-785 483</b>	<b>274 989</b>
Likvida medel vid årets början	1 065 367	1 850 850	1 575 862
Likvida medel vid årets slut	1 186 455	1 065 367	1 850 850

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*





#### Förändringar eget kapital

	Ingående Saldo	Disp. Föregående år	Förändring under året	Utgående Saldo
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	730 000	0	0	730 000
Underhållsfond	147 553	0	95 000	242 553
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>877 553</b>	<b>0</b>	<b>95 000</b>	<b>972 553</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst eller förlust	441 121	-10 542	-67 953	362 625
Vinst/förlust föregående år	-10 542	10 542	10 542	10 542
Årets resultat	0	0	29 664	29 664
<b>S:a Balanserad vinst eller förlust</b>	<b>430 579</b>	<b>0</b>	<b>-27 747</b>	<b>402 831</b>
<b>S:a Eget kapital</b>	<b>1 308 132</b>	<b>0</b>	<b>67 253</b>	<b>1 375 385</b>

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95.000 sek.

#### Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat enligt föregående stämma	430 579
Årets resultat	29 664
Reservation till underhållsfond	-57 411
Ianspråktagande av underhållsfond	0
<b>Totalt</b>	<b>402 831</b>
Disponeras för avsättning fond yttre underhåll	0

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>402 831</b>
--------------------------------	----------------

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

#### Resultaträkning

Belopp i kr

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter		722 544	656 178
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>722 544</b>	<b>656 178</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnad	3	-260 844	-334 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 955	-201 082
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-481 799</b>	<b>-535 576</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>240 745</b>	<b>120 602</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-211 081	-131 144
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 081</b>	<b>-131 144</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>29 664</b>	<b>-10 542</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>29 664</b>	<b>-10 542</b>
<b>Skatter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>29 664</b>	<b>-10 542</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		Belopp i kr	
Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	6 467 299	6 639 894
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Byggnadsinventarier		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 467 299</b>	<b>6 639 894</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 467	23 878
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 467</b>	<b>23 878</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 186 455	1 065 367
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 186 455</b>	<b>1 065 367</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 207 922</b>	<b>1 089 245</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 675 221</b>	<b>7 729 139</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		730 000	730 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>730 000</b>	<b>730 000</b>
Underhållsfond		242 553	147 553
<b>Summa Yttre underhållsfond</b>		<b>242 553</b>	<b>147 553</b>
Balanserat resultat		373 168	430 579
Årets resultat		29 664	0
<b>Summa Balanserad vinst eller förlust</b>		<b>402 831</b>	<b>430 579</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 375 385</b>	<b>1 308 132</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 235 000	6 295 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 235 000</b>	<b>6 295 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		0	27 909
Upplupna räntekostnader		12 467	13 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		52 369	84 725
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>64 836</b>	<b>126 007</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 675 221</b>	<b>7 729 139</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	-	-
<b>Summa</b>	-	-

<b>Not 3 Driftkostnader</b>	2024-12-31	2023-12-31
Vatten och avlopp	60 951	52 597
Renhållning städning/soptömning	18 496	15 833
Rep/underhåll av fastighet	0	2 517
Underhåll enl. Underhållsplan	0	91 059
Fastighetsskatt	15 923	20 267
Fastighetsförsäkringspremier	29 922	30 323
Trädgårdsskötsel	22 803	15 533
Snöröjning	5 371	10 613
Utemiljö / Trädgård	26 841	18 097
Elkostnader	26 895	20 836
Möteskostnader	3 665	4 847
Revisionsarvoden		
Redovisningstjänster	3 316	5 516
IT-tjänster (hemsidan)	1 121	946
Bredband & TV till medlemmar	41 611	41 369
Bankkostnader	1 250	1 462
Föreningsavg, avdragsgilla	2 680	2 680
Övr ext kostn, avdragsgilla		
<b>Driftkostnader</b>	<b>260 844</b>	<b>334 494</b>

<b>Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-211 081	-131 144
<b>Summa</b>	<b>-211 081</b>	<b>-131 144</b>

UP  
Sh



<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 543 228	8 555 895
-Nyanskaffningar	0	1 987 333
Pågående projekt	93 304	44 944
<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>	<b>10 636 532</b>	<b>10 588 172</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 169 233	-3 747 196
-Årets avskrivning enligt plan	-220 955	-201 082
<b>Summa Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>	<b>-4 390 188</b>	<b>-3 948 278</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 246 344</b>	<b>6 639 894</b>
Varav markvärde	294 326	294 326

<b>Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	6 235 000	6 295 000
	<b>6 235 000</b>	<b>6 295 000</b>


<b>Not 7 Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	7 485 000	7 485 000
	<b>7 485 000</b>	<b>7 485 000</b>

#### Underskrifter

Söderköping den 10 mars 2025

  
\_\_\_\_\_

Roland Sandelin  
Styrelseordförande

  
\_\_\_\_\_

Berit Främberg  
Sekreterare

  
\_\_\_\_\_

Elisabeth Sandberg

  
\_\_\_\_\_

Liselott Andersson  
Kassör

  
\_\_\_\_\_

Marianne Sandelin

Norrköping den 19/3 2025

  
\_\_\_\_\_

Berit Jonsson  
Berits Byrå i Norrköping AB

Söderköping den 20/3 2025

  
\_\_\_\_\_

Sissi Hamnström  
Internrevisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Pilgrimen Nr 5 för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 19 mars 2025



Berit Jonsson  
Revisor



Sissi Hamnström  
Internrevisor