

Bostadsrättsföreningen
PILGRIMMEN 5

ÅRSREDOVISNING

BRF Pilgrimmen Nr 5, Söderköping

Org.nr. 716402-7638

Styrelsen får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025

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 Pilgrimmen. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 april 2025.

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 8 ordinarie styrelsemöte och 1 konstituerande möte, där samtliga möten är protokollförda. Vi har även genomfört 2 st 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 Pernilla Wigh.

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

Medlemsinformation

Under året 2025 har ingen bostadsrätt överlåtits.

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 nedrebotten 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 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 färdigställts 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.
- 2025 Totalrenovering av fasaden av gröna huset. Målning av dörrar gröna huset. Målning och upprustning förråd. Byte av grindar. Uppstart av fönsterbyte till Gula husen.

Underhållsplan – underlag för 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning
Den stora fasadrenoveringen av det gröna huset inkl. dörrar, förråd och grindar avslutades under december 2025. Vi klarade av att hålla kostnaderna för renoveringen inom den budget vi avsatt.

Utfallet för 2025 samt budgeten för 2026 visar att föreningen har behov av att fortsätta höja avgiften per lägenhet. Till grund för höjningen ligger de stora investeringar vi har gjort under 2023 totalrenovering av både vind och yttertak, totalrenovering av fasaden av gröna huset 2025 samt slutförandet av byte av fönstren i gula husen. Det har gjort att våra kostnader för lån har ökat samt att det ökar avskrivningarna. Den stora ökningen av avskrivningar kommer ske under 2026 då både fasadrenoveringen samt fönsterbytet kommer slå igenom fullt ut. Utöver detta så fortsätter kostnaderna att öka; för främst el, vatten och avlopp.

Följande planer finns för år 2026/2027:
Fönsterbyte i de gula husen som startades under 2025 och efter besiktning med värmekamera i januari 2026, så är det bevisat att värmeläckaget från fönstren är borta. Detta innebär att fönsterbytet kan slutföras i mars 2026 utan några extra åtgärder med isolering. Under 2026 kommer även dörrar att bytas i de gula husen. Under 2026 kommer vi även att bygga staket runt och öka ytan för sopstationen. Under 2027 ser vi inga större underhållsplaner.

Styrelsearbete:
Styrelsen har under 2025 fortsatt att utveckla de administrativa rutinerna kring styrelsen arbete.

Föreningsverksamhet
Vi har genomfört sedvanliga vår- och höststädning samt höstens medlemsmöte med tillhörande kräftskiva. Året avslutades med traditionsenlig glöggträff.

Flerårsöversikt: **Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta: 984,4**

	2025	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Årsavgifter bostäder, kr	795 072	722 544	656 178	621 024	621 066	615 513
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	805	732	665	629	629	623
Driftkostnad, kr	454 836	260 844	243 435	250 392	231 624	224 969
Driftkostnad, kr/kvm	461	264	247	254	235	228
Årets resultat, kr	5 031	-29 664	-10 542	61 845	104 253	125 255
Skuldsättning, kr/kvm	9 276	6 315	6 544	6 436	5 332	5 393
Räntekänslighet, %	12%	9%	10%	10%	8%	9%
Sparande, kr/kvm	390	224	285	294	-	-
Investeringsbehov kr/år	65 000	95 000	97 000	97 000	-	-
Investeringsbehov kr/kvm/år	65,83	96,21	98,24	98,24	-	-

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	119 281	240 745
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet - Avskrivningar	220 955	220 955
Kassaflöde från löpande verksamhet	**340 236**	**461 700**
Erhållen ränta	89 656	0
Erlagd ränta	-203 906	-211 081
Kassaflöde från löpande verksamhet	**225 986**	**250 619**
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	1 033	2 411
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	107 522	-23 582
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital	**334 541**	**229 448**
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-3 371 185	-48 360
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 923 800	-60 000
Årets kassaflöde	**-112 844**	**121 088**
Likvida medel vid årets början	1 186 455	1 065 367
Likvida medel vid årets slut	1 073 611	1 186 455

Förändringar eget kapital

Bundet eget kapital	**Ingående Saldo**	**Disp. Föregående år**	**Förändring under året**	**Utgående Saldo**
Inbetalda insatser	730 000	0	0	730 000
Underhållsfond	242 553	95 000	0	242 553
Summa Bundet eget kapital	**972 553**	**95 000**	**0**	**972 553**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust	373 167	29 664		402 831
Vinst/förlust föregående år	29 664	-29 664	0	0
Årets resultat	0	0	5 031	5 031
S:a Balanserad vinst eller förlust	**402 831**	**0**	**5 031**	**407 861**
S:a Eget kapital	**1 375 384**	**95 000**	**5 031**	**1 380 415**

Under året har vi inte överfört någon reservering till underhållsfonden. Vi har under 2025 utfört planerat underhåll för 164.164 sek. Detta skedde i samband med totalrenovering av fasaden för det gröna huset. De 164.164 har rymts i resultatet för 2025.

Resultatdisposition	*Belopp i kr*
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat enligt föregående stämma	402 831
Årets resultat	5 031
Reservation till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Totalt	**407 862**
Disponeras föravsättning fond yttre underhåll	0
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	**407 862**

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

Resultaträkning			Belopp i kr
Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		795 072	722 544
Summa rörelseintäkter		795 072	722 544
Rörelsekostnader			
Driftkostnad	3	-454 836	-260 844
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 955	-220 955
Summa rörelsekostnader		-675 791	-481 799
Rörelseresultat		**119 281**	**240 745**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	89 656	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-203 906	-211 081
Summa finansiella poster		-114 250	-211 081
Resultat efter finansiella poster		5 031	29 664
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		5 031	29 664
Skatter		0	0
ÅRETS RESULTAT		5 031	29 664

Balansräkning

TILLGÅNGAR			Belopp i kr
Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 617 529	6 467 299
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Byggnadsinventarier		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 617 529**	**6 467 299**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 434	21 467
Summa kortfristiga fordringar		20 434	21 467
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 073 611	1 186 455
Summa kassa och bank		1 073 611	1 186 455
Summa omsättningstillgångar		1 094 045	1 207 922
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 711 573**	**7 675 221**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		730 000	730 000
Summa bundet eget kapital		**730 000**	**730 000**
Underhållsfond		242 553	242 553
Summa Yttre underhållsfond		**242 553**	**242 553**
Balanserat resultat		402 831	402 831
Årets resultat		5 031	0
Summa Balanserad vinst eller förlust		**407 862**	**402 831**
Summa eget kapital		**1 380 415**	**1 375 385**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 158 800	6 235 000
Summa långfristiga skulder		**9 158 800**	**6 235 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		0	0
Upplupna räntekostnader		11 330	12 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		161 028	52 369
Summa kortfristiga skulder		**172 358**	**64 836**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 711 573**	**7 675 221**

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 3 Driftkostnader	2025-12-31	2024-12-31
Vatten och avlopp	71 558	60 951
Renhållning städning/soptömning	17 154	18 496
Rep/underhåll av fastighet	11 840	0
Underhåll enl. Underhållsplan	164 164	0
Fastighetsskatt	16 190	15 923
Fastighetsförsäkringspremier	27 288	29 922
Trädgårdsskötsel	13 882	22 803
Snöröjning	6 254	5 371
Utemiljö / Trädgård	4 903	26 841
Elkostnader	25 094	26 895
Möteskostnader	4 334	3 665
Övriga förvaltningskostnader	7 080	0
Revisionsarvoden	0	0
Redovisningstjänster	3 466	3 316
IT-tjänster (hemsidan)	1 159	1 121
Bredband & TV till medlemmar	40 905	41 611
Bankkostnader	36 886	1 250
Föreningsavg, avdragsgilla	2680	2 680
Övr ext kostn, avdragsgilla	0	0
Driftkostnader	**454 836**	**260 844**

Not 4 Ränteintäkter / -kostnader och liknande resultatposter	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Försäljningfonder	79 240	0
Ränteintäkter, övriga	10 416	0
Räntekostnader, övriga	-203 906	-211 081
Summa	**-114 250**	**-211 081**

Not 5 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 636 532	10 543 228
-Förbättringar	2 962 009	0
Pågående projekt	409 176	93 304
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden:	**14 007 717**	**10 636 532**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 169 233	-3 948 278
-Årets avskrivning enligt plan	-220 955	-220 955
Summa Ackumulerade avskrivningar enligt plan:	**-4 390 188**	**-4 169 233**
Redovisat värde vid årets slut	**9 617 529**	**6 467 299**
Varav markvärde	*294 326*	*294 326*

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas		
Lån 326477 Fast ränta 1,15% under 5 år t.o.m 2025-12-30	2 625 000	2 625 000
Lån 326483 Rullande 3 månader - amortering	383 800	460 000
Lån 514781 Rullande 3 månader	1 150 000	1 150 000
Lån 658181 Rullande 3 månader	2 000 000	2 000 000
Lån 866313 Fast ränta 3,14% under 2 år t.o.m 2027-06-11	3 000 000	0
efter mer än fem år efter balansdagen		
	9 158 800	**6 235 000**

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas		
efter mer än fem år efter balansdagen	9 158 800	6 235 000
	9 158 800	**6 235 000**

Not 7 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	9 205 000	7 485 000
	9 205 000	**7 485 000**

Underskrifter
Söderköping den 23 mars 2026

Roland Sandelin
Styrelseordförande

Liselott Andersson
Kassör

Berit Främberg
Sekreterare

Marianne Sandelin

Elisabeth Sandberg

Norrköping den 12 april 2026

Söderköping den 13/4 2026

Berit Jonsson
Berits Byrå i Norrköping AB

Pernilla Wigh
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 2025-01-01-2025-12-31.

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 2026

Berit Jonsson
Revisor

Pernilla Wigh
Internrevisor