

# Årsredovisning 2023

## Brf Pilgrimen 1-5

769604-3061



Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Pilgrimen 1-5

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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 och styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Pilgrimen 1	-	Stockholm
Pilgrimen 2	-	Stockholm
Pilgrimen 3	-	Stockholm
Pilgrimen 4	-	Stockholm
Pilgrimen 5	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1978

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 579 kvm och 7 lokaler om 229 kvm. Byggnadernas totalyta är 3908 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Stefan Mossvall	Ordförande
Andrea Forslund Grath	Styrelseledamot
Annika Heurgren	Styrelseledamot
Johanna Willberg	Styrelseledamot
Marianne Hanis	Styrelseledamot
Roger Gustafsson	Styrelseledamot
Ewa Lundborg	Styrelseledamot
Magnus Ljuhs	Suppleant

#### Valberedning

David Moheim

#### Firmateckning

Styrelsen samt två i förening av ledamöter.

#### Revisorer

Daniel Bohlin    Auktoriserad revisor    Advertus Revision AB  
Erik Waara        Internrevisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-24. , gällande tevidering av stadgar samt nya personer till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Värmesystem: Nya radiatorer i 101:an, system för avluftning och magnetitfilter, injustering
- 2022 ● Ny tvättstugeutrustning
- 2021-2022 ● Stambyte
- 2017 ● Omläggning plåttak
- 2016 ● Spolning av stammar
- 2015 ● Ordningställande av övernattningslägenhet
- 2014 ● Injustering värmesystem  
Ny tvättstugeutrustning
- 2012-2013 ● Omläggning tak (papp, läkt, pannor)
- 2011-2012 ● Golv i trapphus, ommålning fönster & portar
- 2010 ● Ommålning plåttak
- 2005 ● Bullerdämpande glas mot Hägerstensvägen
- 2001 ● Installation fjärrvärme
- 1997-1999 ● Fasader, fönster, mekanisk frånluft m.m.

#### Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningen med uppbackning av ett antal leverantörer såsom Fastighetsägarna, Bång & Lewart m.fl.

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen innehåller 48 bostadsrättslägenheter samt 14 lokaler och förråd som upplåts med hyresrätt.

Fördelning;

9st 1 RoK

11st 2 RoK

18st 3 RoK

8st 4 RoK

2st 5 RoK

Bostäder: 3579kvm

Lokaler och Förråd: 357 kvm

Övrigt:

Energideklaration genomfördes 2017 (Intervall 10 år)

OVK genomfördes 2018 (Intervall 6 år), varpå det skall ske under kommande räkenskapsår.

SBA (systematiskt brandskyddsarbete) genomförs och kontroller utförs av anlitad entreprenör.

Föreningens gällande stadgar gäller fr.o.m. 2023-10-24

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Resultatet för år 2023 är bättre än resultatet för år 2022. Största förändringen beror på att föreningen har haft minskade kostnader för planerat underhåll detta året jämfört med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde detta beror på att föreningen har genomfört extra amorteringar på ett utav lånen. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Investerings- och underhållsprojekt avseende värmesystem.

1 omlagt lån under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

##### Förändringar i avtal

Byte av elleverantör under året.

##### Övriga uppgifter

Nya styrelsemedlemmar invalda under extrastämma, oktober 2023.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 76 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelse.

#### Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1432 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 933 896	2 640 586	2 554 611	2 455 432
Resultat efter fin. poster	-554 236	-9 482 389	-13 146 125	3 769
Soliditet (%)	51	48	64	90
Yttre fond	512 267	512 267	2 062 267	1 812 267
Taxeringsvärde	121 035 000	121 035 000	80 094 000	80 094 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	735	664	641	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	89,1	90,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 824	5 431	3 833	1 056
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 418	4 974	3 531	972
Sparande per kvm totalyta, kr	192	87	139	119
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	53	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	168	151	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	34	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	236	239	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	1,32	0,87	1,71
Räntekänslighet (%)	6,56	8,17	5,98	-

**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.



### Upplysning vid förlust

2023 års negativa resultat beror framförallt på den investering som föreningen gjort i värmesystemet, med nya radiatorer och utrustning i undercentralen. Föreningen hade medel kvar efter upplåning, och genomförande av stambytet tidigare år, som nyttjades.

Finansiering av värmeprojektet har med andra ord indirekt skett genom belåning.

Föreningen har en övergripande flersårsbudget vilken delvis är baserad på föreningens långsiktiga underhållsplan. Framtida större underhållsinsatser behöver finansieras med nya lån. Bedömning av framtida räntekostnader samt amortering har gjorts och arbetats in i flerårsbudgeten. Föreningen kommer de närmaste åren successivt behöva höja avgifterna för att finansiera föreningens kostnader.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	33 929 250	-	-	33 929 250
Upplåtelseavgifter	11 673 415	-	-	11 673 415
Fond, yttre underhåll	512 267	-	-	512 267
Balanserat resultat	-17 703 275	-9 482 389	-	-27 185 663
Årets resultat	-9 482 389	9 482 389	-554 236	-554 236
<b>Eget kapital</b>	<b>18 929 269</b>	<b>0</b>	<b>-554 236</b>	<b>18 375 033</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-27 185 663
Årets resultat	-554 236
<b>Totalt</b>	<b>-27 739 899</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-512 267
Balanseras i ny räkning	-27 477 632
	<b>-27 739 899</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	2 933 896	2 640 581
Övriga rörelseintäkter	3	232 022	28 559
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 165 918</b>	<b>2 669 140</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 743 796	-11 198 674
Övriga externa kostnader	8	-151 075	-267 288
Personalkostnader	9	-124 383	-125 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 848	-340 857
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 360 101</b>	<b>-11 931 924</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-194 183</b>	<b>-9 262 784</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		119	104
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-360 172	-219 708
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-360 053</b>	<b>-219 604</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-554 236</b>	<b>-9 482 389</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-554 236</b>	<b>-9 482 389</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	35 914 288	36 247 648
Maskiner och inventarier	12	60 036	67 524
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 974 324</b>	<b>36 315 172</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 974 324</b>	<b>36 315 172</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 663	16 644
Övriga fordringar	13	10 003	7 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	85 015	75 399
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>119 681</b>	<b>99 256</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		257 601	2 658 297
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>257 601</b>	<b>2 658 297</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>377 282</b>	<b>2 757 553</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 351 606</b>	<b>39 072 725</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 602 665	45 602 665
Fond för yttre underhåll		512 267	512 267
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 114 932</b>	<b>46 114 932</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-27 185 663	-17 703 275
Årets resultat		-554 236	-9 482 389
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-27 739 899</b>	<b>-27 185 663</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 375 033</b>	<b>18 929 269</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	5 481 000	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 481 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		11 784 120	9 437 000
Leverantörsskulder		108 255	91 532
Skatteskulder		10 395	7 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	592 803	607 889
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 495 573</b>	<b>10 143 456</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 351 606</b>	<b>39 072 725</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-194 183</b>	<b>-9 262 784</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	340 848	340 857
	<b>146 665</b>	<b>-8 921 927</b>
Erhållen ränta	119	104
Erlagd ränta	-386 150	-193 437
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-239 366</b>	<b>-9 115 261</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 425	-18 201
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 975	-1 723 089
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-228 816</b>	<b>-10 856 551</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	5 637 000
Amortering av lån	-2 171 880	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 171 880</b>	<b>5 637 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 400 696</b>	<b>-5 219 551</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 658 297</b>	<b>7 877 847</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>257 601</b>	<b>2 658 297</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pilgrimen 1-5 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 bredband, 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	1,09 %
Installationer	3,33 %
Om- och tillbyggnad	2,5 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 591 700	2 337 390
Rabatter lokaler	0	-1 750
Rabatter övriga	-2 196	-549
Hysesintäkter, lokaler	225 692	207 007
Övriga intäkter	104 903	91 251
Övernattnings-/gästlägenhet	5 100	0
Pantförskrivningsavgift	4 863	4 816
Överlåtelseavgift	3 834	2 416
<b>Summa</b>	<b>2 933 896</b>	<b>2 640 581</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Försäkringsersättning	192 002	28 559
Elstöd	40 020	0
<b>Summa</b>	<b>232 022</b>	<b>28 559</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	49 259	53 018
Besiktning och service	22 753	13 875
Yttre skötsel	16 479	12 147
Snöskottning	101 889	56 195
<b>Summa</b>	<b>190 380</b>	<b>135 235</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Radon	31 975	0
Löpande reparationer och underhåll	23 764	44 986
Löpande rep och underhåll hissar	15 954	61 416
Löpande rep och underhåll lås och larm	0	15 379
Reparation försäkringsskada	219 497	118 250
Planerat underhåll	962 874	9 481 984
<b>Summa</b>	<b>1 254 064</b>	<b>9 722 015</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	122 105	207 998
Uppvärmning	657 773	590 256
Vatten	143 450	134 399
Sophämtning	97 483	133 159
<b>Summa</b>	<b>1 020 811</b>	<b>1 065 812</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	103 593	104 342
Självrisker	24 100	23 800
Kabel-TV	25 554	56 208
Bredband	30 672	0
Fastighetsskatt	94 622	91 262
<b>Summa</b>	<b>278 541</b>	<b>275 612</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	3 418	8 106
Juridiska kostnader	6 875	0
Revisionsarvoden	22 500	20 000
Ekonomisk förvaltning	96 220	96 440
Övriga förvaltningskostnader	7 503	127 118
Överlåtelsekostnad	3 834	2 416
Pantsättningskostnad	4 863	4 816
It-tjänster	5 862	2 142
Konsultkostnader	0	6 250
<b>Summa</b>	<b>151 075</b>	<b>267 288</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	96 600	95 199
Sociala avgifter	27 783	29 906
<b>Summa</b>	<b>124 383</b>	<b>125 105</b>



**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	360 112	219 708
Övriga räntekostnader	60	0
<b>Summa</b>	<b>360 172</b>	<b>219 708</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	41 520 403	41 520 403
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>41 520 403</b>	<b>41 520 403</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 272 755	-4 939 386
Årets avskrivning	-333 360	-333 369
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 606 115</b>	<b>-5 272 755</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>35 914 288</b>	<b>36 247 648</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 972 900</i>	<i>11 972 900</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	49 843 000	49 843 000
Taxeringsvärde mark	71 192 000	71 192 000
<b>Summa</b>	<b>121 035 000</b>	<b>121 035 000</b>

**NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	373 381	373 381
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>373 381</b>	<b>373 381</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-305 857	-298 369
Avskrivningar	-7 488	-7 488
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-313 345</b>	<b>-305 857</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>60 036</b>	<b>67 524</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 124	6 005
Övriga fordringar	3 879	1 208
<b>Summa</b>	<b>10 003</b>	<b>7 213</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

**INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 396	13 383
Försäkringspremier	55 317	47 971
Kabel-TV	4 078	14 045
Bredband	10 224	0
<b>Summa</b>	<b>85 015</b>	<b>75 399</b>

**NOT 15, SKULDER TILL**

**KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-12-30	4,82 %	1 668 120	3 724 000
SBAB	2024-05-15	0,79 %	10 000 000	10 000 000
SBAB	2028-03-17	4,08 %	5 597 000	5 713 000
<b>Summa</b>			<b>17 265 120</b>	<b>19 437 000</b>
Varav kortfristig del			11 784 120	9 437 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 405 720 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**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 288	0
Städning	3 636	3 518
El	11 418	31 598
Uppvärmning	94 160	91 772
Utgiftsräntor	426	26 404
Vatten	25 304	4 572
Löner	89 100	89 100
Uppl kostn renhållningsavg	10 952	30 070
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 220	29 220
Förutbetalda avgifter/hyror	283 299	280 635
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
<b>Summa</b>	<b>592 803</b>	<b>607 889</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	13 800 000	13 800 000

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Beslut om höjning av avgift med 10% från 2024-01-01.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Stefan Mossvall  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Andrea Forslund Grath  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Annika Heurgren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Johanna Willberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Marianne Hanis  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Roger Gustafsson  
Styrelseledamot















\_\_\_\_\_  
Ewa Lundborg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Advertus Revision AB  
Daniel Bohlin  
Auktoriserad revisor

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.  
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.  
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

## Signers

  <b>MARIANNE HANIS</b> Ledamot bZtjje/hvuv+C9hgyKJILA 2024-04-26 12:06:34Z	  <b>Per Stefan Mossvall</b> Ordförande INExZlC+OTJ1dIoW5uTSEw 2024-04-26 12:36:58Z
  <b>ROGER GUSTAFSSON</b> Ledamot 5+OG+KmkfoW+9bUxc3IVVw 2024-04-26 12:57:34Z	  <b>ANDREA SIRI MARIA FORSLUND GRATH</b> Ledamot SijGN8xrfM0gjiASRgIhIQ 2024-04-26 18:21:32Z
  <b>Eva Johanna Falk</b> Ledamot UKKiHFeRjOP4X0cqUwT/Eg 2024-04-27 12:23:24Z	  <b>Ewa Maria Lundborg</b> Ledamot +Kj+J/b3tz2vd8F8/4fAPg 2024-04-29 07:10:15Z
  <b>DANIEL BOHLIN</b> Auktoriserad Revisor dQWNJc/Rj6/33cNbPpWe2A 2024-04-29 07:30:49Z	



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document  
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.  
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.  
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

## Documents in the transaction

Brf Pilgrimen 1-5, 769604-3061 -årsredovisning 2023.pdf      SHA256:  
28f2a9670a73df50d6677972cc21c25921282856b57f8976d5ed166cbc67572c

Addo Sign identification number: f55be843-cf3f-42d4-9129-98cbb27e17b3



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

**How to verify the authenticity of the document**  
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pilgrimen 1-5, Org nr 769604-3061

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilgrimen 1-5 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pilgrimen 1-5 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Bromma

Daniel Bohlin

Auktoriserad revisor

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.  
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.  
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

## Signers



**DANIEL BOHLIN**  
Auktoriserad Revisor  
dQWNJc/Rj6/33cNbPpWe2A

2024-04-29 07:30:26Z

## Documents in the transaction

Revisionsberättelse 2023, Brf Pilgrimen 1-5.pdf

SHA256: 7bea38e6aca25e46b8e46b34a923d6a00e80025bf52b8ff867b3ec4cf167f89d

Addo Sign identification number: 8ff74e60-b875-4fff-8719-82b33b7b5f43



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

**How to verify the authenticity of the document**  
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.