



# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01—2023-12-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

PILGRIMEN I KRISTINEHAMN





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**122 kr/kvm**



**NYCKELTAL SPARANDEN**  
**102 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**6402 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**10%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**36 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSavgift**  
**629 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Pilgrimen med säte i Kristinehamn org.nr. 769632-5179 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristinehamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
PENSELDRAGET 2	2016-12-01	2006

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partner Insurance Consulting. I försäkringen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1937

#### Totalt 16 objekt

1937

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 3 rok, 11 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kristinehamn Marieberg GA:2	G:A	717908-8062	16 / 54	Båthamn

#### Totalt 1 objekt

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan-Evert Janzén	Ordförande	2023-09-25	
Jan-Evert Janzén	Ledamot	2023-05-31	
Yvonne Toth	Ordförande	2023-05-31	2023-09-25
Bo Jareke	Ledamot	2023-05-31	
Peter Kemeny	Ledamot	2022-05-30	
Elisabeth Andersson	Ledamot	2023-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bo Jareke och Peter Kemeny.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Jareke, Jan-Evert Janzén, Peter Kemeny och Elisabeth Andersson, två i förening.

Revisorer har varit BoRevision AB.

Valberedning har varit: Öjvind Thilman (sammankallande), Pia Arén och Tomas Henriksson valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma 2023-02-15 om tillåtelse att sätta upp solceller på föreningens tak.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 4%. Årsavgiften kommer att höjas med 5,5 % fr.o.m. 2024-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har under räkenskapsåret

- besiktigat fastigheten
- besiktigat fastighetens tak
- uppsättning av 5 solcellspaneler och 4 laddboxar
- reparerat två balkonger
- energideklaration har gjorts och fastigheten har samma låga energiförbrukning som nybyggda fastigheter
- byte av bank från Bergslagens spaarbank till Swedbank
- sparkonto hos SBAB har öppnats

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2015	Ombyggnad av fasad
2019	Byte av liner och sarg till pool

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga större underhållsåtgärder planeras under de nästa åren.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	122	232	188	247	261
Skuldsättning, kr/kvm	6 402	6 728	6 881	7 034	7 292
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 402	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	36	37	36	38	35
Årsavgifter, kr/kvm	629	603	587	587	570
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	635	607	689	585	575
Nettoomsättning, tkr	1 222	1 175	1 142	1 134	1 114
Resultat efter finansiella poster, tkr	-176	-18	-59	30	93
Soliditet, %	51	50	50	49	49

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).  
Hushållsel och fjärrvärmekostnader tillkommer

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.  
Hushållsel och fjärrvärmekostnader tillkommer.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Uppllysning uppkommen förlust:

Uppkommen förlust beror bla på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

En del av förlusten beror på ökade räntekostnader och styrelsen avser att höja avgifterna from 240401. En extra amortering gjordes under året för att minska räntekostnaderna.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	13 500 002	0	0	13 500 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	70 870	0	0	70 870
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	438 434	0	78 406	516 840
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>14 009 306</b>	<b>0</b>	<b>78 406</b>	<b>14 087 712</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-733 897	-17 768	-78 406	-830 071
Årets resultat, kr	-17 768	17 768	-175 911	-175 911
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-751 665</b>	<b>0</b>	<b>-254 317</b>	<b>-1 005 982</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 257 641</b>	<b>0</b>	<b>-175 911</b>	<b>13 081 730</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 136 000 kr samt ianspråktagande skett med 57 594 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-751 665
Årets resultat, kr	-175 911
Reservation till underhållsfond, kr	-136 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 594
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 005 982</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 005 982</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 221 521	1 175 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 897	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 229 418</b>	<b>1 175 496</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-459 464	-509 304
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 843	-68 172
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-353 843	-353 843
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-903 150</b>	<b>-931 319</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>326 269</b>	<b>244 177</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-502 181	-261 945
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-502 180</b>	<b>-261 945</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-175 911</b>	<b>-17 768</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-175 911</b>	<b>-17 768</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-175 911</b>	<b>-17 768</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	24 771 659	25 125 502
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>24 771 659</b>	<b>25 125 502</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>24 771 659</b>	<b>25 125 502</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	4 684
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	38 080	36 123
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>38 081</b>	<b>40 807</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	938 118	1 271 584
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>938 118</b>	<b>1 271 584</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>976 199</b>	<b>1 312 391</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>25 747 858</b>	<b>26 437 893</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 570 872	13 570 872
Fond för yttre underhåll	516 840	438 434
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>14 087 712</b>	<b>14 009 306</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-830 071	-733 897
Årets resultat	-175 911	-17 768
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 005 983</b>	<b>-751 665</b>

### Summa Eget kapital

13 081 729 13 257 641

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 138 000	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>6 138 000</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 262 000	13 032 368
Leverantörsskulder		36 696	17 597
Skatteskulder		2 199	2 308
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	4 871	7 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	222 363	120 963
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>6 528 129</b>	<b>13 180 252</b>

### Summa Skulder

12 666 129 13 180 252

### Summa Eget kapital och skulder

25 747 858 26 437 893

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-175 911	-17 768
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	353 843	353 843
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>353 843</b>	<b>353 843</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>177 932</b>	<b>336 075</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 726	-6 896
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	118 245	15 595
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>120 971</b>	<b>8 699</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>298 903</b>	<b>344 774</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-632 368	-295 992
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-632 368</b>	<b>-295 992</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-333 465</b>	<b>48 782</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 271 584</b>	<b>1 222 801</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>938 118</b>	<b>1 271 584</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder,

Avskrivningstid på byggnader:

75 år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 218 372	1 168 671
Övriga primära intäkter	3 149	6 825
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 221 521</b>	<b>1 175 496</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 221 521</b>	<b>1 175 496</b>

I årsavgifterna ingår gemensam el, vatten, bredband\ . Hushållsel och fjärrvärme tillkommer\ .

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna bidrag	7 897	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>7 897</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel	-45 376	-2 250
	Reparationer	-87 784	-130 515
	Planerat underhåll	-57 594	-113 536
	Försäkringsskador	-3 412	0
	EI	-20 352	-26 709
	Vatten	-49 388	-45 421
	Renhållning	-32 539	-29 611
	Fastighetsförsäkring	-27 093	-24 093
	Kabel-TV och bredband	-64 556	-59 438
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-25 424	-24 784
	Förvaltningsavtalskostnader	-45 946	-42 876
	Övriga driftkostnader	0	-10 071
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-459 464</b>	<b>-509 304</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-199
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 407	0
	Administrationskostnader	-6 846	-2 149
	Extern revision	-14 250	-14 125
	Konsultkostnader	-20 116	0
	Medlemsaktiviteter	-4 390	-5 258
	Föreningsverksamhet	-6 468	-2 441
	Övriga förvaltningskostnader	-33 366	-43 999
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-89 843</b>	<b>-68 171</b>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-353 843	-353 843
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-353 843</b>	<b>-353 843</b>



Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 589 559	23 589 559
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 816 266	3 816 266
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 405 825</b>	<b>27 405 825</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 280 323	-1 926 480
	Årets avskrivningar	-353 843	-353 843
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 634 166</b>	<b>-2 280 323</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 771 659</b>	<b>25 125 502</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 000 000	16 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 185 000	2 185 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>18 185 000</b>	<b>18 185 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 800 000	14 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>14 800 000</b>	<b>14 800 000</b>
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	1	0
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	9 441	8 210
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 639	27 913
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>38 080</b>	<b>36 123</b>
Not 10	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bergslagens Sparbank	340 757	1 271 584
	Swedbank	597 361	0
	<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>938 118</b>	<b>1 271 584</b>

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	4,8%	2026-10-23	6 200 000	62 000
	Swedbank	5,07%	2024-01-28	6 200 000	62 000
				<b>12 400 000</b>	<b>124 000</b>
	Långfristig del			6 138 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			62 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			6 200 000	
	Kortfristig del			6 262 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			124 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			496 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,94%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Övriga kortfristiga skulder		4 871	7 016	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>4 871</b>	<b>7 016</b>	
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		83 678	103 676	
	Upplupna räntekostnader		124 185	1 472	
	Övriga upplupna kostnader		14 500	15 815	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>222 363</b>	<b>120 963</b>	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pilgrimen, org.nr. 769632-5179

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilgrimen för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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 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. Risken 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Pilgrimen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN-EVERT JANZÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:19:04



**ELISABETH ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 22:18:47



**PETER KEMENY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 17:46:21



**BO JAREKE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 10:34:56



**SIMON ARNELUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:12:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Pilgrimen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SIMON ARNELUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:13:14

