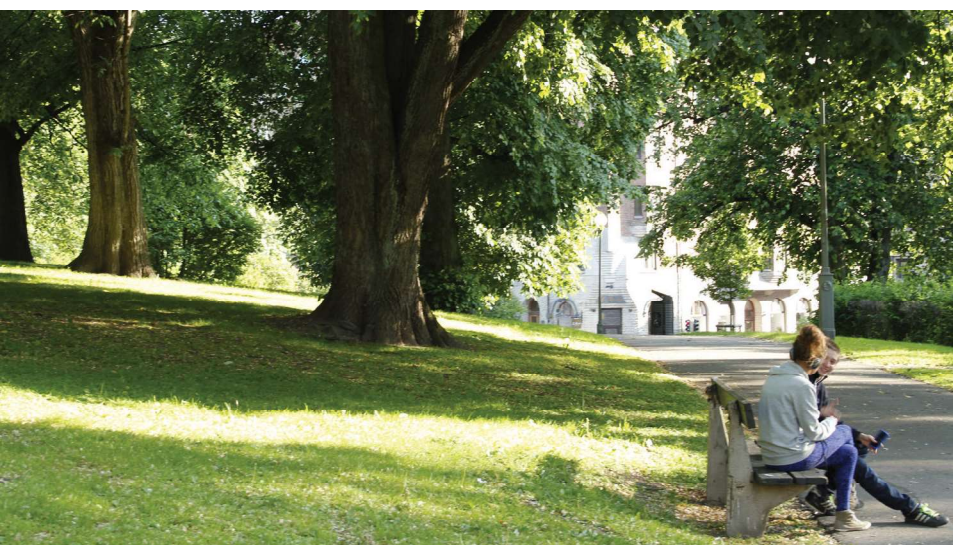
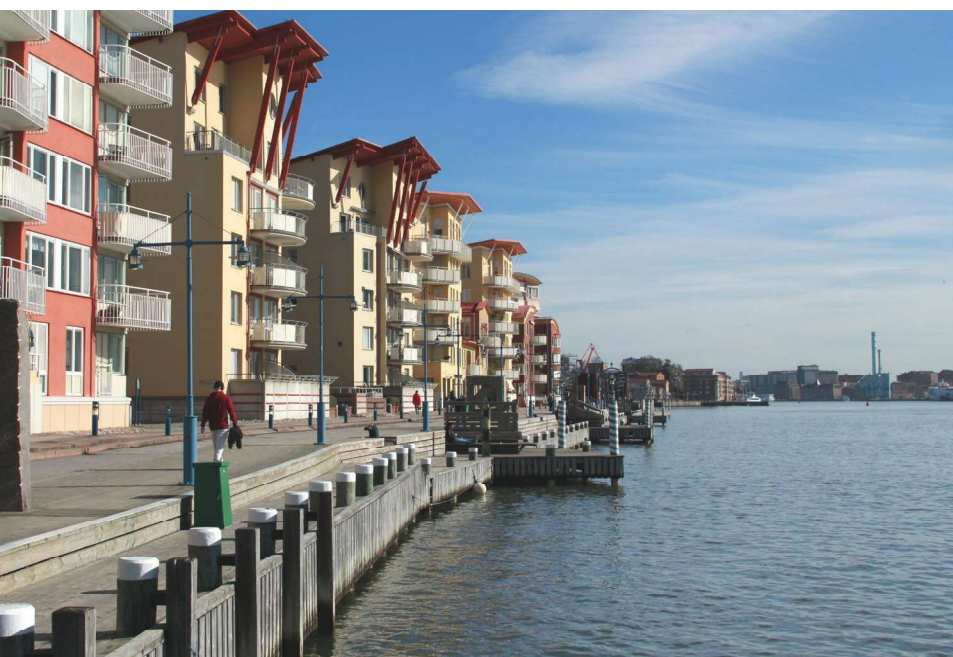


ÅRSREDOVISNING

BRF Pilgrimshöjden i Kortedala 2023



Årsredovisning för
BRF Pilgrimshöjden i Kortedala
769632-5245

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pilgrimshöjden i Kortedala, 769632-5245 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2016-06-16
Ekonomiska planen registrerades	2018-04-10
Stadgarnas registrerades	2018-01-23

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Roll

Linda Hachicha	Ordförande
Li-Chuan So Len	Ledamot
Jonny Hakala	Ledamot
Rodrigo Gutierrez	Ledamot
Mikael Forsberg	Ledamot

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 12 medlemmar som representerade 12 lägenheter.

Revisorer

Vald revisor är bolaget Mazars AB, med huvudansvarig revisor för uppdraget
Carl Gerdman

Fakta om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kortedala 148:1 i Göteborg kommun.

Fastigheten består av 20 bostadsrätter, varav 15 är fristående hus på 120 kvm och 5 är fristående hus på 140 kvm. Total boarea uppgår till 2 500 kvm. Inflyttning har skett under sensommar/höst 2018.

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning
Revision

International NordicLife Förvaltning AB
Mazars AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	39 medlemmar
Vid årets slut	39 medlemmar
Antal överlåtelser under året	2 hus

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 172 020	1 005 120	1 006 654	984 698
Resultat efter finansiella poster	-90 576	202 629	234 556	53 194
Soliditet, %	73	73	73	72
Årsavgift bostäder pris/kvm	469	402	402	394
Skuldsättning/kvm	9 102	9 360	9 460	9 720
Räntekänslighet	19%	23%	24%	25%
Sparande/kvm	161	254	266	194
Årsavgifters andel av alla rörelseintäkter, %	100	100	100	100

Förklaringar till nyckeltal

Nettoomsättning är de intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster är en förenings bokföringsmässiga resultat och kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet (*Förenklat: (Eget kapital/Totalt kapital)*100*) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån. En låg soliditetsprocent indikerar att föreningen har en hög belåningsgrad och ofta är mer känslig för stigande räntor.

Årsavgift bostäder pris/kvm (*årsavgift/BOA*) ger en indikation på hur högt eller lågt en förenings medlemsavgifter är satta. Genomsnittlig nivå 2023 varierar runt 600kr/kvm till 750kr/kvm men påverkas också av huruvida exempelvis el, vatten och bredband ingår i avgiften samt föreningens ålder och geografiska plats.

Belåning (*lån/BOA*) visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek.

Räntekänslighet (*lån/årsavgifter för bostäder*) är hur mycket en förening måste höja sina avgifter om räntan för föreningens lån ökar med 1%. En ny förening har ofta högre räntekänslighet då de vanligtvis är högt belånade.

Sparande/kvm (*Justerat resultat/BOA*) är hur mycket föreningen sparar inför framtida underhåll och renoveringsbehov av fastigheten. Normal nivå ligger på mellan 200kr/kvm till 300kr/kvm.

Årsavgifters andel av alla rörelseintäkter (*årsavgift/totala rörelseintäkter*) ger hur mycket av föreningens alla intäkter kommer från medlemmarnas årsavgifter och hur mycket som kommer från annat, exempelvis hyror för hyresrätter, lokaler och parkering, försäkringsersättningar och bidrag.

Riktvärden Belåning

Mycket bra
Bra
Mindre bra
Inte alls bra

0 5000
5000 10000
10000 15000
15000 Högre

Riktvärden för räntekänslighet

Mycket bra
Bra
Mindre bra
Inte alls bra

0% 5%
5% 10%
10% 15%
15% Högre

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Föreningen gör för 2023 ett resultat om -90 576 (202 629) kr. Av dessa utgör avskrivningar 431 518 (431 518) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 650 000 (250 000) kr på lånen och förhandlat om ett lån. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 22 755 819 (23 400 000) kr.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Tekniskt underhåll:

Inga tekniska underhåll har skett under det gångna året. Styrelsen kommer att planera framtida åtgärder som behöver utföras på fastigheten inför kommande år.

Ordförande har ordet:

Ännu ett år har gått och vår bostadsrättsförening Pilgrimshöjden Kortedala har fyllt 5 år.

År 2023 har präglats av en fortsatt ökad inflation som har lett till fortsatta stigande räntor. Under räkenskapsåret har styrelsen lagt om ett lån som hade en ränta på 0,5% och som efter omläggning ligger på 3,4%. Detta resulterade i en avgiftshöjning för 2024 för att täcka de höga lånekostnaderna.

Vår kassör har arbetat med vår budget för 2024 för att tillsammans med Nordic Life och styrelsen sträva efter att skapa en ekonomisk stabilitet i dessa turbulenta tider.

Vidare så utfördes en 5-års besiktning av våra bostäder under hösten 2023. Denna 5-års besiktning omfattade en invändig och utvändig besiktning samt besiktning av VVS och EI. Enligt besiktningsföretaget och NCC:s slutrapport så är våra hus i väldigt gott skick och inga allvarliga anmärkningar eller fel noterades.

Att driva bostadsrättsföreningens verksamhet är både ett stort ansvar och tidskrävande. Vi i styrelsen tycker att det är väldigt viktigt att våra medlemmar engagerar sig i styrelsearbetet och bidrar med sina erfarenheter och kunskaper för att tillsammans förvalta vår förening och vår fastighet.

Tack för detta år!

Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	63 700 000			63 700 000
Fond för yttre underhåll enl. not	287 500	62 500		350 000
Summa bundet kapital	63 987 500	62 500		64 050 000
Ansamlad vinst / förlust	372	-62 500	202 629	140 501
Årets resultat	202 629	-90 576	-202 629	-90 576
Balanserat resultat	203 001	-153 076	-	49 925
Summa eget kapital	64 190 501	-90 576	-	64 099 925

Fond för yttre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	287 500	225 000
Avsättning yttre fond, enligt stadgar	62 500	62 500
	350 000	287 500

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
balanserat resultat	203 001
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 500
årets resultat	-90 576
Totalt	49 925
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-61 000
Balanseras i ny räkning	110 925
Summa	49 925

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 172 020	1 005 120
Övriga rörelseintäkter		4 865	36
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 176 885	1 005 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-272 307	-136 961
Övriga externa kostnader	4	-76 517	-64 246
Personalkostnader		-26 284	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 518	-431 518
Summa rörelsekostnader		-806 626	-645 867
Rörelseresultat		370 259	359 289
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197 440	5 142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-658 275	-161 802
Summa finansiella poster		-460 835	-156 660
Resultat efter finansiella poster		-90 576	202 629
Årets resultat		-90 576	202 629

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	86 334 531	86 766 049
Summa materiella anläggningstillgångar		86 334 531	86 766 049
Summa anläggningstillgångar		86 334 531	86 766 049
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 490	-
Övriga fordringar		118	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	74 192	69 876
Summa kortfristiga fordringar		87 800	69 991
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 150 648	914 865
Summa kassa och bank		1 150 648	914 865
Summa omsättningstillgångar		1 238 448	984 856
SUMMA TILLGÅNGAR		87 572 979	87 750 905

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		63 700 000	63 700 000
Yttre fond		350 000	287 500
Summa bundet eget kapital		64 050 000	63 987 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		140 501	372
Årets resultat		-90 576	202 629
Summa fritt eget kapital		49 925	203 001
Summa eget kapital		64 099 925	64 190 501
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	21 500 000	14 926 800
Summa långfristiga skulder		21 500 000	14 926 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 255 819	8 473 200
Leverantörsskulder		550 235	31 584
Övriga skulder		12 869	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	154 131	128 820
Summa kortfristiga skulder		1 973 054	8 633 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 572 979	87 750 905

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-90 576	202 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	431 518	431 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	340 942	634 147
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-17 809	-6 029
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	556 831	30 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	879 964	658 367
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 819	-
Amortering av låneskulder	-650 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-644 181	-250 000
Årets kassaflöde	235 783	408 367
Likvida medel vid årets början	914 865	506 498
Likvida medel vid årets slut	1 150 648	914 865

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	Per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter och avgifter

Småhus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2022 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2025.

För småhus blir avgiften 9 287 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen behöver inte betala någon fastighetsavgift de första 15 åren för nybyggda småhus och ägarlägenheter som har värdeår 2012 och senare. Det är avgiftsfritt år 2019-2033.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 172 020	1 005 120
Summa	1 172 020	1 005 120

Not 3 Rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsekostnader		
Kabel-TV och Internet	101 159	97 436
Fastighetsförsäkringar	46 501	39 525
Summa	147 660	136 961
Reparation och underhåll		
Reparationer invändigt	63 647	-
Planerat underhåll 5års besiktning	61 000	-
Summa	124 647	-
Totalt	272 307	136 961

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revision	21 625	20 500
Ekonomisk förvaltning	46 660	38 866
Förbrukningsmaterial	323	-
Bankkostnader	2 881	2 566
Övriga administrativa kostnader	5 028	2 314
Summa	76 517	64 246

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	88 600 000	88 600 000
	88 600 000	88 600 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 833 951	-1 402 433
- Årets avskrivning enligt plan	-431 518	-431 518
	-2 265 469	-1 833 951
Redovisat värde vid årets slut	86 334 531	86 766 049
I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med	45 448 212	45 448 212
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde tomt	18 080 000	18 080 000
Taxeringsvärde bostadshus	47 120 000	47 120 000
Summa taxeringsvärde	65 200 000	65 200 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	37 356	34 048
- Övriga förutbetalda kostnader	36 836	35 828
Redovisat värde vid årets slut	74 192	69 876

Not 7 Skulder mot kreditinstitut

	Ränta %	2023-12-31	2022-12-31	Nästa villkor- förändring
SEB - lån 42842044	3,39	7 223 200	7 473 200	2028-12-28
SEB - lån 42842060	2,94	-	600 000	2022-12-28
Stadshypotek - lån 561746	3,96	7 513 400	7 763 400	2026-12-30
Stadshypotek - lån 561751	4,00	7 413 400	7 563 400	2027-12-30
Stadshypotek - lån 599760	4,89	605 819	-	2024-03-14
		22 755 819	23 400 000	
Kortfristig del, amortering		650 000	400 000	
Kortfristig del, villkorsändring inom ett år		605 819	8 073 200	
Långfristig del		21 500 000	14 926 800	
		22 755 819	23 400 000	

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-	13 142
Revisionsarvode	21 000	20 000
Räntekostnad	3 881	11 816
Förutbetalda årsavgifter	129 250	83 862
	154 131	128 820

Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur.

Linda Hachicha
Styrelseordförande

Li-Chuan So Len
Styrelseledamot

Jonny Hakala
Styrelseledamot

Rodrigo Gutierrez
Styrelseledamot

Mikael Forsberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur.

Mazars AB
Carl Gerdman
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn:

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:

Följande handlingar har undertecknats den 24 mars 2024



AR 2023.pdf

(5193748 byte)

SHA-512: 60250d9e0059d483d6133a6140bd0d3ba525c
e1748fca6f5294101262007941f176c8954860e98e810c
2492b052acce9a41c61a17a7486d42fe3f754f1e751c

Underskrifter

2024-03-20 15:03:53 (CET)



Linda Hachicha

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-15 15:18:32 (CET)



Jonny Hakala

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-17 19:23:51 (CET)



Li-Chuan So Len

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-25 00:16:47 (CET)



Carl Gerdman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-15 18:23:11 (CET)



Mikael Tobias Forsberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-22 09:16:09 (CET)



Rodrigo Gutierrez Chandia

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8fda21a063c5b3ae3b9728128bafdf9b8675df73d2dd75bae5666f1cd5ea796fd6455f3ac3c2f4e64fe44db433197d33b2e7af2190f8e9c0680d579b137d5176



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.



Besöksadress: Neongatan 2,

431 53 Mölndal

Telefon: 0709-15 15 55

E-post: info.gbg@phmredovisning.se

Webb: phmredovisning.se