

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Bonum BRF Pilgrimsfalken  
Org.nr: 769624-1483





---

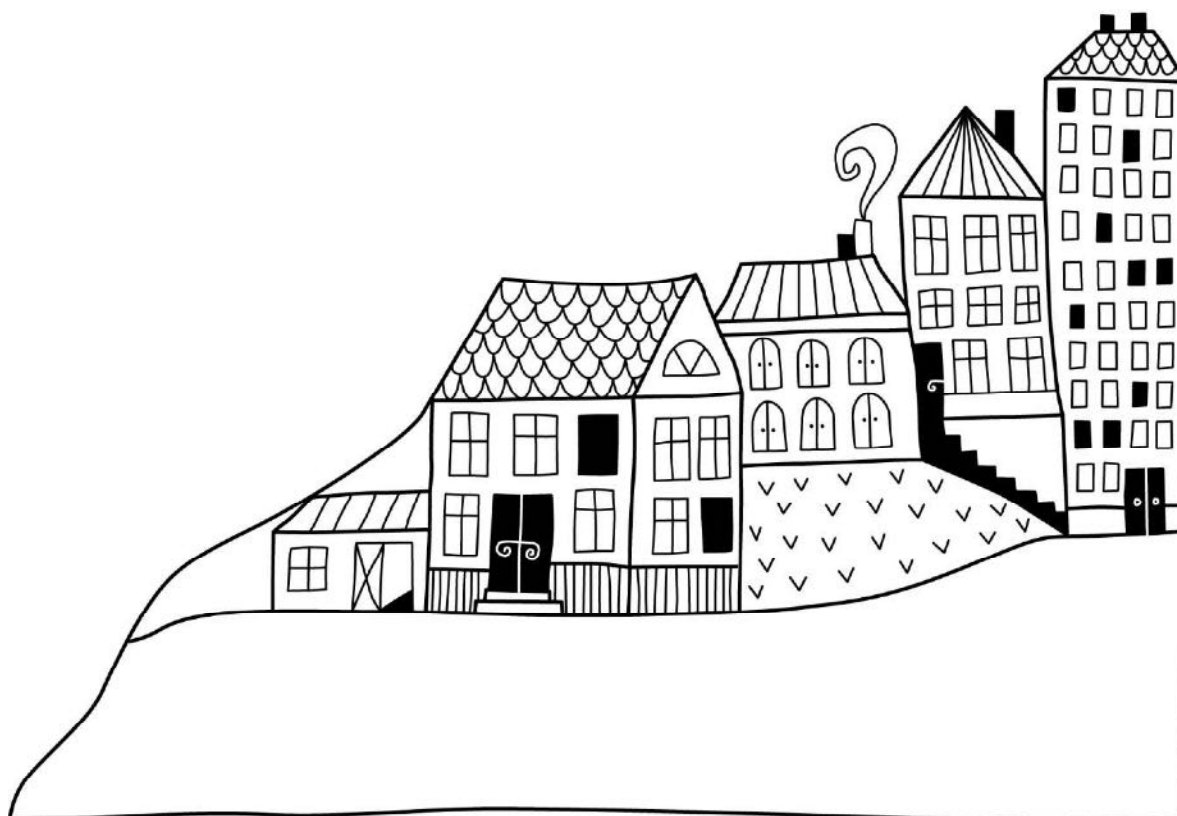
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum BRF  
Pilgrimsfalken får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## 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.

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet -810 tkr ingår avskrivningar med 1 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 539 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 67:3 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 53 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Råbyvägen 40-48 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher (fd Proinova AB) försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	18
3 rum och kök	20
4 rum och kök	15

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	35

Total tomtarea 2 164 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 355 m<sup>2</sup>

Lokaler 1 063 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 127 623 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 127 623 000 kr



## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Organic Face & Spa By Linda & Irina AB	77	2026-04-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,01 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppsala. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
El	Vattenfall & Bixia
Fjärrvärme	Vattenfall
Datakommunikation & kabel-TV	Telia
Fastighetsförsäkring	Folksam
Vatten	Uppsala vatten & avfall

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 362 tkr och planerat underhåll för 151 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållsplanen uppdaterades senast i april 2024 och är aktuell. Den visar på ett underhållsbehov på 17 196 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 573 tkr.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Filterbyten samt OVK rensning	2022-2023
Inoljning entrépartier	2022-2023

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Tagg/dörrkodsläsare garage, soprum entréport	38 825
Stamspolning	55 226
Byte dagvattenpump	15 382
Filterbyten, uppkoppling ventilationsaggregat	25 257
Plantering på gården	15 972

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Hissar	2024-2025

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lennart Johansson	Ordförande	2024
Birgitta Attling Nordenfelt	Vice Ordförande	2025
Bo-Staffan Björnström	Sekreterare	2025
Thore Luthander	Ledamot	2025
Curt Larsson	Ledamot	2024
Susanne Pettersson	Ledamot	2024
Camilla Edman	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anne-Marie Ögren	Suppleant	2025
Marja Rosén	Suppleant	2024
Nils Ögren	Suppleant	2024
Roland Öberg	Suppleant	2025
Jonas Holmberg	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Advertus Revision AB	Extern revisor	2024
Joakim O'Nils	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kerstin Marits	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars-Olov Andersson	Sammanställande
Kerstin Larsson	2024
Peter Lidehäll	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Under året har det inte tillkommit eller avgått några medlemmar. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 874	3 583	3 466	3 165	3 167
Resultat efter finansiella poster*	-810	-506	-540	-600	-597
Soliditet %*	78	78	78	77	77
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	88	88	87	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	786	733	709	639	649
Energikostnad kr/kvm*	155	159	146	139	130
Sparande kr/kvm*	127	165	157	143	135
Skuldsättning kr/kvm*	6 828	6 903	7 162	7 301	7 440
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 494	8 588	8 910	9 083	9 255
Räntekänslighet %*	10,8	11,7	12,6	14,2	14,3

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften se Not 2) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften se Not 2) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Upplysning vid förlust:**

Föreningen redovisar ett underskott till följd av höga avskrivningskostnader för byggnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Årets resultat exklusive avskrivningar är lägre jämfört med tidigare år då föreningen haft högre reparations- och underhållskostnader, ökade driftskostnader samt högre räntekostnader. Vid jämförelse med budget för räkenskapsåret är det reparations- och underhållskostnaderna som har ökat. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och IMD-avgifter för att upprätthålla sparande i föreningen samt för eventuella kommande underhållsbehov.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 940 000	2 191 388	-6 247 606	-505 759
Disposition enl. årsstämmobeslut			-505 759	505 759
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-150 663	150 663	
Årets resultat				-810 286
<b>Vid årets slut</b>	<b>140 940 000</b>	<b>2 540 725</b>	<b>-7 102 701</b>	<b>-810 286</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 753 364
Årets resultat	-810 286
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	150 663
<b>Summa</b>	<b>-7 912 987</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 7 912 987

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 874 418	3 583 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 754	26 958
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 075 172</b>	<b>3 610 300</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 936 998	-1 601 648
Övriga externa kostnader	Not 5	-533 141	-551 394
Personalkostnader	Not 6	-80 794	-95 767
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 348 685	-1 339 172
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 899 619</b>	<b>-3 587 981</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>175 553</b>	<b>22 319</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 590
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 146	5 207
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-988 985	-534 875
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-985 839</b>	<b>-528 078</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-810 286</b>	<b>-505 759</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-810 286</b>	<b>-505 759</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	172 185 740	173 515 050
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	230 840	88 142
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>172 416 579</b>	<b>173 603 192</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	79 500	79 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 500</b>	<b>79 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>172 496 079</b>	<b>173 682 692</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	763
Övriga fordringar	Not 15	5 488	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	229 747	199 522
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>235 235</b>	<b>200 336</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	674 944	786 117
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>674 944</b>	<b>786 117</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>910 179</b>	<b>986 453</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>173 406 258</b>	<b>174 669 145</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		140 940 000	140 940 000
Fond för yttre underhåll		2 540 725	2 191 388
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>143 480 725</b>	<b>143 131 388</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 102 701	-6 247 606
Årets resultat		-810 286	-505 759
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 912 987</b>	<b>-6 753 364</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>135 567 738</b>	<b>136 378 023</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 675 998	28 502 771
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 675 998</b>	<b>28 502 771</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 317 160	8 899 814
Leverantörsskulder	Not 19	226 997	168 299
Skatteskulder	Not 20	3 023	13 454
Övriga skulder	Not 21	22 846	17 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	592 496	688 873
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 162 522</b>	<b>9 788 351</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>173 406 258</b>	<b>174 669 145</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	175 553	22 319
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 348 685	1 339 172
	<strong>1 524 239</strong>	<strong>1 361 491</strong>
Erhållen ränta	3 146	9 533
Erlagd ränta	-994 260	-417 559
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>533 125</strong>	<strong>953 465</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-34 899	-5 005
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-37 899	88 661
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>460 326</strong>	<strong>1 037 121</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i inventarier	-162 072	-62 027
Investeringar i pågående byggnation	0	75 000
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-162 072</strong>	<strong>12 973</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-409 427	-1 399 994
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-409 427</strong>	<strong>-1 399 994</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-111 173	-349 900
Likvida medel vid årets början	786 117	1 136 018
Likvida medel vid årets slut	674 944	786 117
Kassa och Bank BR	674 944	786 117



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	119
Installation av laddstolpar - 2 st 2020, 2 st 2023, 1st 2024	Linjär	10
Installation Tagg/Dörrkodsläsare garage och soprum	Linjär	10
Installation Tempgivare - värmeoptimering 24/7	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder*	3 118 133	2 959 719
Hyror, lokaler	116 686	107 472
Hyror, garage	336 378	285 120
Vattenavgifter**	89 992	84 095
Elavgifter**	213 229	146 936
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 874 418</b>	<b>3 583 342</b>

\*I årsavgifter, bostäder ingår kollektivt bredband och Kabel-tv grundutbud.

\*\*Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga lokalintäkter, <i>gemensamhetslokal</i>	1 600	1 600
Övriga ersättningar, <i>övernattningslägenhet</i>	9 600	11 200
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelser</i>	0	4 212
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-8
Erhållna statliga bidrag <sup>1</sup>	112 689	0
Övriga rörelseintäkter <sup>2</sup>	76 878	972
Försäkringsersättningar	0	8 982
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>200 754</b>	<b>26 958</b>

<sup>1</sup> Elstöd, påminnelseavgifter

<sup>2</sup> Ersättning skadestånd förlikningsavtal



#### Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-150 663	-60 585
Reparationer	-361 595	-216 753
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 230	-36 230
Försäkringspremier	-76 426	-66 050
Kabel- och digital-TV	-102 341	-101 206
Återbäring från Riksbyggen	600	5 100
Systematiskt brandskyddsarbete <sup>3</sup>	-39 829	-10 539
Serviceavtal	-81 622	-83 653
Obligatoriska besiktningar	-12 125	-16 346
Snö- och halkbekämpning	-58 409	-22 721
Förbrukningsinventarier <sup>4</sup>	-89 496	-20 515
Vatten	-156 712	-134 840
Fastighetsel	-297 004	-410 520
Uppvärmning	-383 703	-314 192
Sophantering och återvinning	-61 636	-64 310
Förvaltningsarvode drift	-29 806	-48 288
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 936 998</b>	<b>-1 601 648</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-448 912	-435 785
IT-kostnader	-6 575	-7 259
Arvode, yrkesrevisorer	-18 206	-18 935
Övriga förvaltningskostnader	-16 843	-54 908
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 433	-4 211
Representation	-19 812	-12 087
Kontorsmateriel	-9 101	-4 233
Medlems- och föreningsavgifter	-3 975	-3 975
Bankkostnader	-3 925	-3 943
Övriga externa kostnader <sup>5</sup>	-4 359	-6 058
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-533 141</b>	<b>-551 394</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden <sup>6</sup>	-57 500	-82 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	0
Sociala kostnader	-17 294	-13 767
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-80 794</b>	<b>-95 767</b>

<sup>3</sup> Översyn brandredskap, åtgärder vid översyn, utryckning brandlarm

<sup>4</sup> Inkluderar brytskydd och dörrstopp till portarna, inköp cylindrar, byte tagg- och passageläsare

<sup>5</sup> HLR utbildning, inkassotjänster

<sup>6</sup> Lägre arvode då styrelsen tagit ut lägre än uppbovat. Totalt uppbovat för 2023/2024 70 000 kr.



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 329 311	-1 329 311
Avskrivning Installationer	-19 374	-9 861
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 348 685</b>	<b>-1 339 172</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag <sup>7</sup>	0	1 590
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>1 590</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	2 934	5 168
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	126	29
Övriga ränteintäkter	86	10
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 146</b>	<b>5 207</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-988 768	-534 875
Övriga räntekostnader <sup>8</sup>	-217	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-988 985</b>	<b>-534 875</b>

<sup>7</sup> Ingen utdelning från Riksbyggen 2023

<sup>8</sup> Räntekostnad skattekonto



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	158 188 000	158 188 000
Mark	26 000 000	26 000 000
	<b>184 188 000</b>	<b>184 188 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>184 188 000</b>	<b>184 188 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 672 950	-9 343 639
	<b>-10 672 950</b>	<b>-9 343 639</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 329 310	-1 329 311
	<b>-1 329 310</b>	<b>-1 329 311</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 002 260</b>	<b>-10 672 950</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>172 185 740</b>	<b>173 515 050</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	146 185 740	147 515 050
Mark	26 000 000	26 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	124 000 000	124 000 000
Lokaler	3 623 000	3 623 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>127 623 000</b>	<b>127 623 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>101 623 000</i>	<i>101 623 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	108 953	46 926
	<b>108 953</b>	<b>46 926</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	162 072	62 027
	<b>162 072</b>	<b>62 027</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>271 025</b>	<b>108 953</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-20 811	-10 949
	<b>-20 811</b>	<b>-10 949</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-19 374	-9 861
	<b>-19 374</b>	<b>-9 861</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-40 185	-20 811
	<b>-40 185</b>	<b>-20 811</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-40 185</b>	<b>-20 811</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>230 840</b>	<b>88 142</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	230 840	88 142

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Riksbyggen Intresseförening (159 andelar á 500 kr)	79 500	79 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>79 500</b>	<b>79 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	-37
Kundfordringar	0	800
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>763</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	5 488	51
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>5 488</b>	<b>51</b>



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	41 507	34 919
Förutbetalda driftkostnader	38 427	21 415
Förutbetalt förvaltningsarvode	113 162	109 045
Förutbetald vattenavgift	15 584	12 245
Förutbetald renhållning	2 697	3 934
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 024	17 962
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	944	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	403	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>229 747</b>	<b>199 522</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	2 869	2 131
Bankmedel	256 366	4 064
Transaktionskonto	415 709	779 922
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>674 944</b>	<b>786 117</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	36 993 158	37 402 585
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-88 160	-56 784
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 229 000	-8 843 030
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>22 675 998</b>	<b>28 502 771</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,91%	2025-05-09	14 255 250,00	0,00	26 250,00	14 229 000,00
STADSHYPOTEK	4,43%	2025-10-30	8 843 030,00	0,00	361 332,00	8 481 698,00
SWEDBANK	3,97%	2026-04-24	14 304 305,00	0,00	21 845,00	14 282 460,00
<b>Summa</b>			<b>37 402 585,00</b>	<b>0,00</b>	<b>409 427,00</b>	<b>36 993 158,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 88 160 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 14 229 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 36 377 358 kr.

<b>Not 19 Leverantörsskulder</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Leverantörsskulder	226 997	168 299
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>226 997</b>	<b>168 299</b>

<b>Not 20 Skatteskulder</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Skatteskulder	2	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	36 230	72 460
Debiterad preliminärskatt	-33 209	-59 006
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>3 023</b>	<b>13 454</b>

<b>Not 21 Övriga skulder</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Mottagna depositioner	25 700	24 850
Skuld för moms	-2 854	-6 940
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>22 846</b>	<b>17 910</b>

<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna sociala avgifter	23 879	17 365
Upplupna räntekostnader	131 598	136 873
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	74 760
Upplupna elkostnader	23 086	28 682
Upplupna värmekostnader	15 460	13 870
Upplupna kostnader för renhållning	86	0
Upplupna revisionsarvoden	2 000	0
Upplupna styrelsearvoden	74 000	75 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 440	1 038
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 681	375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	307 267	340 411
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>592 496</b>	<b>688 873</b>

<b>Not 23 Ställda säkerheter</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	43 248 000	43 248 000

#### **Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

---

Lennart Johansson

---

Birgitta Attling Nordenfelt

---

Bo-Staffan Björnström

---

Curt Larsson

---

Thore Luthander

---

Susanne Pettersson

---

Jonas Holmberg\*

\*som ersättare för frånvarande ledamot

Revisionsberättelser har lämnats den dag som framgår av elektroniska signaturer

---

Bengt Larsson  
Auktoriserad revisor  
Advertus Revision AB

---

Joakim O'Nils  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557529591079

## Dokument

**Bonum BRF Pilgrimsfalken årsredovisning 2024-06-30**  
Huvuddokument  
27 sidor  
Startades 2024-10-16 19:53:46 CEST (+0200) av Maria Hjelm (MH)  
Färdigställt 2024-10-21 14:36:23 CEST (+0200)

## Initierare

Maria Hjelm (MH)  
Riksbyggen

## Signerare

Lennart Johansson (LJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Lennart Johansson"  
Signerade 2024-10-17 08:42:11 CEST (+0200)

Birgitta Attling Nordenfelt (BAN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIRGITTA ATTLING NORDENFELT"  
Signerade 2024-10-17 00:18:15 CEST (+0200)

Bo-Staffan Björnström (BB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORD BO-STAFFAN BJÖRNSTRÖM"  
Signerade 2024-10-17 06:56:04 CEST (+0200)

Curt Larsson (CL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Curt Larsson"  
Signerade 2024-10-17 10:53:27 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557529591079

Thore Luthander (TL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THORE LUTHANDER"  
Signerade 2024-10-21 13:06:37 CEST (+0200)

Susanne Pettersson (SP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Susanne Greta Carina Pettersson"  
Signerade 2024-10-17 07:56:56 CEST (+0200)

Jonas Holmberg (JH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Jonas Holmberg"  
Signerade 2024-10-17 08:26:40 CEST (+0200)

Joakim O´ Nils (JO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOAKIM O-NILS"  
Signerade 2024-10-21 13:08:27 CEST (+0200)

Bengt Larsson (BL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENGT ANDERS LARSSON"  
Signerade 2024-10-21 14:36:23 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557529591079

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bonum Bostadsrättsförening Pilgrimsfalken, org.nr 769624-1483

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättsförening Pilgrimsfalken för år 2023-07-01—2024-06-30.

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 30 juni 2024 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 för föreningen.

### *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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Bonum Bostadsrättsförening Pilgrimsfalken för år 2023-07-01—2024-06-30 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Bengt Larsson  
Auktoriserad revisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.  
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.  
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

## Undertecknare



**BENGT ANDERS LARSSON**  
+UOsgPlsGNDzcrjShCNGrA

2024-10-21 12:35:32Z

## Dokument i försändelsen

Revisionsberättelse Bonum BRF Pilgrimsfalken 2024.pdf      SHA256:  
ee46f352058c0a860f17b5f9788384f18023bd59ad8ed6460c9200c8337d6477

Addo Sign ID-nummer: e8689581-be0f-4663-a3fe-5a80457e4043



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet  
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

**Till årsmötet för Bonum Brf Pilgrimsfalken**  
**Organisationsnummer 769624-1483**

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat 2024 årsbokslut i Bonum Brf Pilgrimsfalken.

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

Min uppfattning är att årsbokslutet upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 16/10 2024. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen. Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bonum Brf Pilgrimsfalken för räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsbokslutet granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort och Datum

Uppsala 2024-10-16



Joakim O'Nils

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

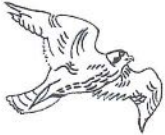
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

**VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2023-07-01–2024-06-30**

Styrelsen lämnar här följande verksamhetsberättelse för verksamhets- och budgetåret 2023-24

**Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 15 november 2023 bestått av**

Lennart Johansson, ledamot, ordförande  
Birgitta Attling Nordenfelt, ledamot, vice ordförande  
Boa Björnström ledamot, sekreterare  
Susanne Pettersson, ledamot  
Thore Luthander, ledamot  
Curt Larsson, ledamot  
Camilla Edman, ledamot Riksbyggen  
Roland Öberg, suppleant,  
Nils Ögren, suppleant  
Marja Rosén, suppleant  
Anne-Marie Ögren, suppleant  
Jonas Holmberg, suppleant Riksbyggen

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Styrelsen har under verksamhetsåret haft som målsättning att hantera frågor på och i fastigheten för ett väl fungerande, trivsamt boende och en ekonomi under kontroll

**1. ÅTGÄRDER PÅ FASTIGHETEN**

Föreningen har under året vidtagit flera viktiga underhållsåtgärder för att bevara och förbättra fastighetens skick. Bland annat har säkerhetsförbättringar gjorts i den gemensamma lokalen Oasen, som utsatts för stöld och skadegörelse. Styrelsen har arbetat aktivt med att förstärka säkerheten, vilket är ett pågående projekt.

**2. ALLMÄNNA FRÅGOR**

Under verksamhetsåret har styrelsen fortsatt att stödja och utveckla grantjänsterna, som lanserades efter en medlemsenkät hösten 2022. Denna tjänst, som bygger på medlemmarnas frivilliga insatser, har erbjudit hjälp med en rad praktiska sysslor som byte av lampor, flytt av mindre möbler, smörjning av lås och dörrar, samt teknisk support med datorer och TV-apparater. Totalt har 20 uppdrag genomförts under året, med ett genomsnitt på ungefär 2 uppdrag per månad. Medlemmarna har uttryckt stor uppskattning för denna tjänst, som bidrar till ökad trivsel och trygghet i föreningen.

**3. EXTERNA KONTAKTER, UTBILDNINGAR MM**

Föreningen genomförde HLR utbildning för boende och som på det viset kan bidra till ökad säkerhet. Styrelsemedlemmar deltog i en grupp, i Riksbyggens regi, som diskuterade framtidens hälso- och sjukvård. Under våren presenterades samma information till boende



#### 4. FÖRENINGENS EKONOMISKA OCH FINANSIELLA SITUATION

Trots utmaningar som högre räntor och inflation, har föreningen lyckats behålla en stabil ekonomi. För att säkerställa en fortsatt god ekonomisk grund, har avgifterna höjts med 5%, och justeringar har även gjorts för el-avgifterna. Parkeringsavgifterna kommer att indexuppräknas med 2% per år för att möta framtida underhållsbehov. Föreningen har också förnyat sitt avtal med Riksbyggen både vad gäller teknisk och ekonomisk förvaltning.

#### 5. INFORMATION -DIALOG -AKTIVITETER INOM FÖRENINGEN

Styrelsen har fortlöpande informerat de boende genom anslag efter varje styrelsemöte och vid andra viktiga händelser. Två boendemöten har genomförts för att främja dialog och delaktighet. Vid en extra stämma beslutades om uppdateringar av föreningens stadgar för att de ska överensstämma med gällande lagstiftning.

##### Gemensamma aktiviteter

För att stärka gemenskapen bland medlemmarna har föreningen arrangerat flera sociala aktiviteter. Ett gemensamt julbord hölls på Scandic Nord, och föreningen anordnade även ett luciafirande i Oasen med glögg och sen tv-ledd allsång. Under våren genomfördes en städdag, och två av tre planerade pubkvällar ägde rum. Även en mycket lyckad loppmarknad hölls på vår gård. Det var ett samarrangemang med de "andra" falkarna som samtidigt hade loppis på sina gårdar.

##### Framåtblickande

Styrelsen planerar inför hösten 2024 att införa snabbare internet och nya routrar för att möta framtidens tekniska krav. Dessutom kommer nöd kommunikationen i hissarna att uppgraderas till 4G/5G-standard när det gamla systemet läggs ned. Styrelsen kommer att fortsätta fokusera på att säkerställa en trygg och trivsam boendemiljö samtidigt som ekonomin hålls under noggrann kontroll.

LJ  
SP  
BS SP



Uppsala den 1 september 2024

För Bonum Brf Pilgrimsfalken

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lennart Johansson', written over a dotted line.

Lennart Johansson

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Boa Björnström', written over a dotted line.

Boa Björnström

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thore Luthander', written over a dotted line.

Thore Luthander

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Birgitta Attling Nordenfelt', written over a dotted line.

Birgitta Attling Nordenfelt

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Susanne Pettersson', written over a dotted line.

Susanne Pettersson

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Curt Larsson', written over a dotted line.

Curt Larsson

---

# Bonum BRF Pilgrimsfalken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Bonum BRF Pilgrimsfalken i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

