

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Pergolan 2

769621-5081

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pergolan 2, 769621-5081 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Pergolan 3 byggdes 2013 och har värdeår 2013. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 921 kvm. Tomtytan är 9 842 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Nordeuropa Försäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Harpans Redovisningsbyrå.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Ny underhållsplan har upprättat i slutet av 2022 som ska gälla från och med 2023 års bokslut.

På grund av rådande omständigheter har Styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 5% som ska gälla från 1:a januari 2024 för att hantera kommande räntehöjningar.

Ingen avgiftshöjning är planerad för 2023.

Byggnadens tekniska status

Planerade åtgärder 2023:

Stamspolning är planerad under 2024 till ett beräknat belopp på 62 000 kr.

Inga mer väsentliga åtgärder är planerade de närmaste åren.

Årets sociala aktivitet

21:a maj 2022 bjöds alla medlemmar in till en gemensam korvgrillning.

4:e december bjöds alla medlemmar in till en adventsfika

Medlemsinformation

Fastigheten består av 45 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 8 parkeringsplatser till medlemmarna.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Från förra årets årsstämma tills 2022-06-21:

Peter Henriksson (Ordförande)

Niklas Ranlind (Kassör)

Margaret Andersson (Sekreterare)

Elina Bodin (Ledamot)

Emine Kilic (Ledamot)

Andreas Hedlund (Ledamot)

Sabina Da Silva Rodrigues (Suppleant)

Från 2022-06-22:

Peter Henriksson (Ordförande)
Niclas Ranlind (Kassör)
Margaret Andersson (Sekreterare)
Andreas Hedlund (Ledamot)
Emine Kilic (Ledamot)
Erik Stensman (Suppleant),
Onur Teke (Suppleant)
Robert Eklund (Suppleant)

Revisor har varit Jenny Kindvall från JA Revision KB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-13.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med medlemmarna i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden under 2022.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Det har utbetalats 50 000 kr i arvode till styrelsen under året, enligt beslut från stämman.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 129 393 000 kr varav 39 443 000 kr avser mark.
Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren från värdeåret.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 933 878	2 941 515	2 918 723	2 915 530
Resultat efter finansiella poster	-169 949	-434 825	26 392	-36 263
Soliditet, %	67,10	67,00	66,90	66,70
Årsavgifter/kvm totalyta	584	584	584	584
Lån/kvm totalyta	9 754	9 835	9 917	9 998
Elkostnad/kvm totalyta	11	7	4	6
Värmekostnad/kvm totalyta	88	91	77	73
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	23	19	39

Totalyta som används i beräkningarna för 2022 avser kvm enligt taxeringsvärde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Uppskrivnings fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	100 095 000	40 000 000	1 156 595	-41 516 479	-434 825
Omföring av föreg års resultat				-434 825	434 825
Avsättning till yttre fond			239 870	-239 870	
Årets resultat					-169 949
Vid årets slut	100 095 000	40 000 000	1 396 465	-42 191 174	-169 949

Kommentar:

Balanserat resultat/ansamlad förlust fördelas enligt följande:

Nedskrivning av aktier vid förvärv av föreningens fastighet -40 000 000 kr

Akkumulerat resultat från föreningens löpande verksamhet -2 191 174 kr

Nedskrivningen av aktier inom fritt eget kapital motsvaras av en uppskrivning av fastighet på samma belopp inom bundet kapital.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-41 951 304
avsättning till yttre fond	-239 870
årets resultat	-169 949
Totalt	-42 361 123
behandlas så att	
i ny räkning för ansamlad förlust överföres	-42 361 123
Summa	-42 361 123

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 933 878	2 941 515
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 933 878	2 941 515
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 233 512	-1 617 495
Övriga externa kostnader	4	-161 430	-132 278
Arvode och personalkostnader	5	-61 725	-64 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 021 550	-992 472
Summa rörelsekostnader		-2 478 217	-2 806 316
Rörelseresultat		455 661	135 199
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 173	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-629 783	-570 024
Summa finansiella poster		-625 610	-570 024
Resultat efter finansiella poster		-169 949	-434 825
Resultat före skatt		-169 949	-434 825
Skatter			
Årets resultat		-169 949	-434 825

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	143 408 428	144 429 978
Summa materiella anläggningstillgångar		143 408 428	144 429 978
Summa anläggningstillgångar		143 408 428	144 429 978
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 832	21 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	71 780	56 062
Summa kortfristiga fordringar		87 612	77 099
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 302 795	3 751 708
Summa kassa och bank		4 302 795	3 751 708
Summa omsättningstillgångar		4 390 407	3 828 807
SUMMA TILLGÅNGAR		147 798 835	148 258 785

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 095 000	100 095 000
Uppskrivningsfond		40 000 000	40 000 000
Fond för yttre underhåll		1 396 465	1 156 595
Summa bundet eget kapital		141 491 465	141 251 595
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-42 191 174	-41 516 479
Årets resultat		-169 949	-434 825
Summa fritt eget kapital		-42 361 123	-41 951 304
Summa eget kapital		99 130 342	99 300 291
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9,10	35 437 500	35 437 500
Summa långfristiga skulder		35 437 500	35 437 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut	9,10	12 562 500	12 962 500
Leverantörsskulder		119 612	52 238
Övriga skulder	11	168 494	141 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	380 387	365 228
Summa kortfristiga skulder		13 230 993	13 520 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 798 835	148 258 785

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-169 949	-434 825
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 021 550	992 472
	<u>851 601</u>	<u>557 647</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	851 601	557 647
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 513	25 212
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	109 999	22 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten	951 087	605 065
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-399 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-399 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	551 087	-193 935
Likvida medel vid årets början	3 751 708	3 945 643
Likvida medel vid årets slut	4 302 795	3 751 708

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och nuvarande stadgar.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Förbättringar på byggnader	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning fördelning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 872 716	2 872 716
Hysesintäkter p-plats	21 600	20 400
Fakturerade individuella elmätningar	12 159	-
Överlåtelse och pantavgifter	11 076	10 470
Påminnelseavgifter	-	45
Fakturerade kostnader	16 324	37 884
Öres- och kronutjämning	3	-
Summa	2 933 878	2 941 515

Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Snöröjning/sandning	126 184	88 686
Ventilation	124 827	161 361
Ersättning fläktpaket / Ventilation	-	420 625
Övr besiktn/kontroll	6 541	2 813
Hissar	35 744	29 062
Elkostnad och elavgifter	52 182	34 839
Övriga rep/underhåll utvändigt	104 913	30 495
Gård / underhåll	64 649	115 601
Parkering	-	85
Kostnad avläsning laddstolpar	10 913	-
Uppvärmning	433 789	448 629
Vatten och avlopp	120 616	110 986
Sophämtning	66 659	77 633
Fastighetsförsäkring	86 495	96 680
Summa	1 233 512	1 617 495

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier, material	4 027	13 879
Hemsida, IT tjänster	8 845	6 846
Administration, kontorsmaterial	4 748	2 888
Revisionsarvode extern revisor	26 500	23 000
Periodiserat revisionsarvode	8 500	-
Arvode ekonomisk förvaltn.	59 292	59 210
Bankkostnader	6 629	3 365
Trivselkostnader, styrelsemöten	13 050	4 385
Fakturerade, övriga externa kostnader	29 839	18 705
Summa	161 430	132 278

Not 5 Arvode och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	11 725	14 071
Summa	61 725	64 071

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	112 294 000	111 895 000
-Nyanskaffningar		399 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden:	112 294 000	112 294 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 864 022	-6 871 550
-Årets avskrivning enligt plan	-1 021 550	-992 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 885 572	-7 864 022
Ingående uppskrivningar	40 000 000	40 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	40 000 000	40 000 000
Redovisat värde vid årets slut	143 408 428	144 429 978
Bokfört värde byggnader	89 330 150	90 311 800
Bokfört värde laddstationer	348 278	388 178
Bokfört värde mark	53 730 000	53 730 000
	143 408 428	144 429 978
Taxeringsvärde byggnader	89 950 000	72 350 000
Taxeringsvärde mark	39 443 000	37 466 000
	129 393 000	109 816 000

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring januari-augusti 2023	60 867	56 062
Förutbetald avläsning laddstolpar jan-mars 2023	10 913	-
	71 780	56 062

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Summa ställda säkerheter	52 000 000	52 000 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	46 000 000	46 400 000
	46 000 000	46 400 000

Not 10 Specifikation lån

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Lånebelopp 2021-12-31</i>	<i>Lånebelopp 2021-12-31</i>
SEB	0,64	2025-04-28	11 387 500	11 537 500
SEB	1,21	2024-04-28	11 887 500	12 037 500
SEB	0,91	2023-04-28	12 162 500	12 212 500
SEB	2,74	2026-04-28	12 562 500	12 612 500
			48 000 000	48 400 000
<i>Varav kortfristig del</i>			12 562 500	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 11 Övriga skulder till medlemmar

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Inre reparationsfond</i>		
Vid årets början	140 600	144 115
Nyttjat	-	-3 515
Vid årets slut	140 600	140 600
<i>Kortfristiga skulder till medlemmarna</i>		
Utlägg/dubbelbetalda avgifter	1 169	428
	141 769	141 028

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Upplupet revisorsarvode	26 500	18 000
Upplupen kostnad el	7 948	6 530
Upplupen kostnad värme	63 184	63 291
Upplupen kostnad vatten och avlopp	32 320	27 864
Upplupen räntekostnad	9 242	8 550
Förutbetalda månadsavgifter	241 193	240 993
	380 387	365 228

Underskrifter

Huddinge (Datum anges per underskrift för styrelsen)

Peter Henriksson
Styrelseordförande

Niclas Ranlind
Kassör

Margaret Andersson
Sekreterare

Emine Kilic
Ledamot

Andreas Hedlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor

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

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

PETER HENRIKSSON

168b3d0f5-60df-4d19-b9f1-29a113139354 - 2023-04-20 19:08:51 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e57f7949-ed17-4294-b211-031e1e53ee08 - SE

NICLAS RANLIND

d5010c8b-58bb-4426-97e7-ee5f05c357a1 - 2023-04-20 23:02:52 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 6911a8ef-29a0-4455-8c3c-5e22e94c8527 - SE

ANDREAS HEDLUND

1a246560-9d4d-4bb2-8a25-92e248b0d0ea - 2023-04-21 07:54:18 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 18b29599-eb83-4810-bf32-133e4adb0303 - SE

MARGARET ANDERSSON

a280f6ee-50f2-45f6-b75c-a1a092931d5f - 2023-04-21 11:11:23 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e039e332-1f73-4c35-8724-d3e1c0cb2860 - SE

ANDREAS HEDLUND

f8db4a29-ad10-4443-a646-13150a8be5fa - 2023-04-21 15:03:13 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0c50de19-423e-4bd1-8f5a-3cbe5001006e - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende