

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Pergolan 2

769621-5081

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pergolan 2, 769621-5081 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 2023.

Under året sammankallades en extrastämma för att besluta om uppdatering av föreningens stadgar efter 2023 års lagändringar.

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

Upplysning om förlust

Förlusten inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Byggnadens tekniska status

Planerade åtgärder 2024:

- Stampsolning är planerad till ett beräknat belopp på 62 000kr
- Lagning av asfalt
- Oljning av skiljeväggar
- Oljning av föreningens staket

Årets sociala aktivitet

På våren bjöds det på grillning med korv och bröd och fika i samband med vårstädning.

I december hade föreningen ett luciafirande i samband med extrastämma.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 45 st medlemslägenheter varav 1 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 2023-05-15:

Peter Henriksson (Ordförande)

Niclas Ranlind (Kassör)

Margaret Andersson (Sekreterare)

Andreas Hedlund (Ledamot)

Emine Kilic (Ledamot)
Erik Stensman (Suppleant),
Onur Teke (Suppleant)
Robert Eklund (Suppleant)

Från 2023-05-15:
Niclas Ranlind (Ordförande)
Erik Stensman (Kassör)
Robert Eklund (Sekreterare)
Peter Henriksson (Ledamot)
Andreas Hedlund (Ledamot)
Onur Teke (Ledamot)

Revisor har varit Jenny Kindvall från JA Revision KB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-15.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med medlemmarna i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden under 2023.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Det har utbetalats 50 000 kr i arvode till styrelsen under året och 1 000 kr till valberedning, 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

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 981 306	2 933 878	2 941 515	2 918 723
Resultat efter finansiella poster	-440 702	-169 949	-434 825	26 392
Soliditet, %	67,10	67,10	67,00	66,90
Yttre fond	2 386 465	1 396 465	1 156 595	1 097 480
Taxeringsvärde	129 393 000	129 393 000	109 816 000	100 912 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	608	608	608	608
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	96,11	97,92	97,66	98,42
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 087	10 172	10 256	10 341
Skuldsättning per kvm	9 783	9 866	9 948	10 030
Sparande per kvm	330	289	232	251
Elkostnad per kvm bostadsarea,kr	12	11	7	4
Värmekostnad per kvm bostadsarea,kr	101	92	95	80
Vattenkostnad per kvm bostadsarea,kr	32	26	24	20
Energikostnad per kvm	145	129	126	104
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,65	1,11	1,17	1,29
Räntekänslighet	16,57	16,71	16,85	16,99
Räntekostnader per nettoomsättning, %	32,90	21,47	19,38	21,78

Totalyta som används i beräkningarna för 2023 är 4865,4 kvm (Registrerad ekonomisk plan)
BOA Lägenhetsyta 4712kvm, BIA Övrig yta 146,4 kvm

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital/totalt kapital.

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta.

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Uppskrivnings fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	100 095 000	40 000 000	1 396 465	-42 191 174	-169 949
Omföring av föreg års resultat				-169 949	169 949
Avsättning till yttre fond			990 000	-990 000	
Årets resultat					-440 702
Vid årets slut	100 095 000	40 000 000	2 386 465	-43 351 123	-440 702

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 -3 351 123 kr

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

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-42 361 123
avsättning till yttre fond	-990 000
årets resultat	-440 702
Totalt	-43 791 825
behandlas så att	
i ny räkning för ansamlad förlust överföres	-43 791 825
Summa	-43 791 825

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			
Nettoomsättning	2	2 981 306	2 933 878
Övriga rörelseintäkter		7 784	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 989 090	2 933 878
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 311 682	-1 233 512
Övriga externa kostnader	4	-162 880	-161 430
Arvode och personalkostnader	5	-63 524	-61 725
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 021 550	-1 021 550
Summa rörelsekostnader		-2 559 636	-2 478 217
Rörelseresultat		429 454	455 661
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 057	4 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-983 213	-629 783
Summa finansiella poster		-870 156	-625 610
Resultat efter finansiella poster		-440 702	-169 949
Resultat före skatt		-440 702	-169 949
Skatter			
Årets resultat		-440 702	-169 949

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	142 386 878	143 408 428
Summa materiella anläggningstillgångar		142 386 878	143 408 428
Summa anläggningstillgångar		142 386 878	143 408 428
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		86 805	15 832
Övriga fordringar		7 864	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	160 284	71 780
Summa kortfristiga fordringar		254 953	87 612
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 332 750	4 302 795
Summa kassa och bank		4 332 750	4 302 795
Summa omsättningstillgångar		4 587 703	4 390 407
SUMMA TILLGÅNGAR		146 974 581	147 798 835

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 095 000	100 095 000
Uppskrivningsfond		40 000 000	40 000 000
Fond för yttre underhåll		2 386 465	1 396 465
Summa bundet eget kapital		142 481 465	141 491 465
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-43 351 123	-42 191 174
Årets resultat		-440 702	-169 949
Summa fritt eget kapital		-43 791 825	-42 361 123
Summa eget kapital		98 689 640	99 130 342
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9,10	35 612 500	35 437 500
Summa långfristiga skulder		35 612 500	35 437 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut	9,10	11 987 500	12 562 500
Leverantörsskulder		114 845	119 612
Övriga skulder	11	141 045	168 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	429 051	380 387
Summa kortfristiga skulder		12 672 441	13 230 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 974 581	147 798 835

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	-440 702	-169 949
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 021 550	1 021 550
	<u>580 848</u>	<u>851 601</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	580 848	851 601
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-167 341	-10 513
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	16 448	109 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	429 955	951 087
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	29 955	551 087
Likvida medel vid årets början	4 302 795	3 751 708
Likvida medel vid årets slut	4 332 750	4 302 795

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 872 716	2 872 716
Hysesintäkter p-plats	21 600	21 600
Fakturerade individuella elmätningar	56 458	12 159
Överlåtelse och pantavgifter	2 888	11 076
Fakturerade kostnader	27 647	16 324
Öres- och kronutjämnning	-3	3
Summa	2 981 306	2 933 878

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Snöröjning/sandning	140 347	126 184
Ventilation	91 250	124 827
Övr besiktn/kontroll	3 069	6 541
Hissar	106 594	35 744
Elkostnad och elavgifter	56 752	52 182
Övriga rep/underhåll utvändigt	5 856	104 913
Gård / underhåll	69 532	64 649
Kostnad avläsning laddstolpar	21 826	10 913
Uppvärmning	475 539	433 789
Vatten och avlopp	150 384	120 616
Sophämtning	96 848	66 659
Fastighetsförsäkring	93 685	86 495
Summa	1 311 682	1 233 512

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier, material	5 909	4 027
Hemsida, IT tjänster	10 594	8 845
Administration, kontorsmaterial	5 568	4 748
Revisionsarvode extern revisor	29 000	26 500
Periodiserat revisionsarvode	3 500	8 500
Arvode ekonomisk förvaltn.	64 462	59 292
Bankkostnader	7 023	6 629
Trivselkostnader, styrelsemöten	12 561	13 050
Fakturerade, övriga externa kostnader	24 263	29 839
Summa	162 880	161 430

Not 5 Arvode och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	51 000	50 000
Sociala kostnader	12 524	11 725
Summa	63 524	61 725

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	112 294 000	112 294 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden:	112 294 000	112 294 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 885 572	-7 864 022
-Årets avskrivning enligt plan	-1 021 550	-1 021 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 907 122	-8 885 572
Ingående uppskrivningar	40 000 000	40 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	40 000 000	40 000 000
Redovisat värde vid årets slut	142 386 878	143 408 428
Bokfört värde byggnader	88 348 500	89 330 150
Bokfört värde laddstationer	308 378	348 278
Bokfört värde mark	53 730 000	53 730 000
	142 386 878	143 408 428
Taxeringsvärde byggnader	89 950 000	89 950 000
Taxeringsvärde mark	39 443 000	39 443 000
	129 393 000	129 393 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring januari-augusti 2024	65 640	60 867
Förutbetalda kostnader	12 789	10 913
Upplupna ränteintäkter	68 575	-
Upplupen förbrukning individuell elmätning laddstolpar okt-dec 2023	13 281	-
	160 285	71 780

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	45 600 000	46 000 000
	45 600 000	46 000 000

Not 10 Specifikation lån

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Lånebelopp 2023-12-31</i>	<i>Lånebelopp 2022-12-31</i>
SEB	0,64%	2025-04-28	11 237 500	11 387 500
SEB	1,21%	2024-04-28	11 737 500	11 887 500
SEB	4,16%	2027-03-28	12 112 500	12 162 500
SEB	2,74%	2026-04-28	12 512 500	12 562 500
			47 600 000	48 000 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>11 987 500</i>	

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 2024 omsätts vid förfall.

Not 11 Övriga skulder till medlemmar

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Inre reparationsfond</i>		
Vid årets början	140 600	140 600
Nyttjat	-	-
Vid årets slut	140 600	140 600
<i>Kortfristiga skulder till medlemmarna</i>		
Utlägg/dubbelbetalda avgifter	445	1 169
	141 045	141 769

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupet revisorsarvode	30 000	26 500
Upplupen kostnad el	7 085	7 948
Upplupen kostnad värme	71 529	63 184
Upplupen kostnad snöröjning/sanding	5 250	-
Upplupen kostnad vatten och avlopp	37 538	32 320
Upplupen räntekostnad	24 487	9 242
Förutbetalda månadsavgifter	253 163	241 193
	429 052	380 387

Underskrifter

Huddinge (Datum anges per underskrift för styrelsen)

Niclas Ranlind
Styrelseordförande

Erik Stensman
Kassör

Robert Eklund
Sekreterare

Andreas Hedlund
Ledamot

Peter Henriksson
Ledamot

Onur Teke
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor

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

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