

**Årsredovisning för**  
**Bostadsrättsförening Pergolan 2**

769621-5081

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Pergolan 2, 769621-5081 får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Verksamheten

#### Allmänt om 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 2016-12-08 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 Trygg Hansa.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB t.o.m den 20160930, följt av Harpans Redovisningsbyrå, samt av styrelsen i övriga delar.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:

- Extrastämman hölls den 2016-09-03, då nya stadgar antogs för att motsvara lagförändringar som trätt i kraft 1 juli 2016 (lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen) samt efter revisors anmärkningar och rekommendationer.
- Nya Parkeringstillstånd delades ut i samband med extrastämman.
- Dotterbolaget Pergolan AB som vi ärvde från Eklöf Bygg har under året likviderats och pengarna som fanns kvar i bolaget efter att samtliga skulder slutbetalats och likvidationskostnader avräknats har gått in i bostadsrättsföreningen.
- Ventilationssystemets besiktningar (OVK) genomfördes, resultatet utan anmärkningar, per den 2016-04-08. Liksom föregående år har styrelsen köpt in och distribuerat filter till samtliga boende under v. 43, 2016.
- Radonmätningar genomfördes och preliminära resultat redovisades den 2017-02-22. Radon-certifiering/intyg ännu inte utställt.
- Energideklarationer för samtliga hushåll har upprättats av Energisam med godkänt resultat, energiklass E (ca. 135 kWh/m<sup>2</sup>/år).
- Garantibesiktning (slutbesiktning) Mark, 2016-04-18 dränering utanför stupränna 1C åtgärdad genom marklyftning. Yttre el-fel åtgärdade av Överlida El per den 2017-02-16.
- Spolning av dagvattenbrunnar, genomfördes i enlighet med underhållsplan den 2016-08-22.
- Brandskyddsplan har upprättats.
- Det bundna, fasta avtalet med Telia Bredband har gått ut och avslutats och istället har styrelsen tecknat avtal för Öppen Fiber, så att de boende själva kan teckna avtal med den leverantör de finner mest prisvärd. Fibern är öppen sedan den 8 December 2016.
- De första garanti-avtalen för service och underhåll har börjat löpa ut. Serviceavtal fjärrvärme upprättat med Södertörns Fjärrvärme fr.o.m 2017.
- Medlemskapet i Bostadsrätterna har avslutats.
- Byte av ekonomisk förvaltning från Rådrum AB till Harpans Redovisningsbyrå effektivt per den 2016-09-30.
- Byte av bankkontor SEB, från Kinna i Marks kommun (i närheten av Borås) till SEB Huddinge per den 2016-09-20.
- Städdagar genomfördes 15 Maj och 23 Oktober. 22 Maj genomfördes en gårdsloppis på innergården, medan den planerade Gårdsfesten, 3 Sept 2016, ställdes in pga. dåligt väder.

GH  
M  
GH

**Byggnadens tekniska status**

Planerad åtgärd	År	Kostnad
Underhållsspolning av avloppsrör	2017	43 000 kr
Byte av sand sandlåda samt lekplatsbesiktning	2017	5 000 kr
Årlig hissbesiktning	2017	2 000 kr
Övrig budgetpost för ev. åtgärder vid normalt slitage:	2017	79 000 kr

**Medlemsinformation**

Fastigheten består av 45 st medlemslägenheter varav 9 har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 9 parkeringsplatser till medlemmarna.

**Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Dan Fredén	Ordförande
Gunnar Holmberg	Kassör
Nicholas Annerhög	Sekreterare
Åsa Catapano	Ledamot
Göran Jonsson	Ledamot
Andreas Linder	Suppleant
Camilla Nilbrink	Suppleant
Hanna Sjöberg	Suppleant

Revisor har varit Jenny Kindvall från JA Revision KB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-04-27. Extra stämma hölls den 2016-09-03.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med medlemmarna i flera föreningsangelägenheter. Det har gått ut 9 st informations- och nyhetsbrev till medlemmarna under året. Styrelsen har avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

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

**Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 79 903 000 kr varav 23 777 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Skatter och avgifter**

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

**Flerårsöversikt**

	2016	2015	2014	Belopp i kr
Nettoomsättning	2 940 450	2 892 982	1 956 421	
Resultat efter finansiella poster	21 925	-356 375	-216 887	
Soliditet, %	65,90	65,80	65,70	
Årsavgifter/kvm totalyta	584	608	405	
Lån/kvm totalyta	10 425	10 946	10 978	
Elkostnad/kvm totalyta	6	6	5	
Värmekostnad/kvm totalyta	75	63	37	
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	12	6	

Totalyta som används i beräkningarna för 2016 avser kvm enligt taxeringsvärde.

2  
G4  
DK G4 NB

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Uppskr. fond</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultatet</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	100 095 000	40 000 000	138 000	-40 351 566	-356 375
Omföring av föreg års resultat				-356 375	356 375
Årets resultat					21 925
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 095 000</b>	<b>40 000 000</b>	<b>138 000</b>	<b>-40 707 941</b>	<b>21 925</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-40 707 941
årets resultat	21 925
<b>Totalt</b>	<b>-40 686 016</b>
behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	239 870
i ny räkning för ansamlad förlust överföres	-40 925 886
<b>Summa</b>	<b>-40 686 016</b>

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

2  
OK GHT  
OK GHT N/A

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 940 450	2 892 982
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 940 450</b>	<b>2 892 982</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-842 287	-872 132
Övriga externa kostnader	4	-113 591	-150 546
Arvode och personalkostnader	5	-64 752	-44 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-981 650	-981 650
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 002 280</b>	<b>-2 048 650</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>938 170</b>	<b>844 332</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6	126 687	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	1 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 042 936	-1 201 903
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-916 245</b>	<b>-1 200 707</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 925</b>	<b>-356 375</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21 925</b>	<b>-356 375</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>21 925</b>	<b>-356 375</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	148 950 050	149 931 700
Summa materiella anläggningstillgångar		148 950 050	149 931 700
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		148 950 050	149 931 700
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		26 917	7 052
Övriga fordringar		396	392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 819	60 846
Summa kortfristiga fordringar		84 132	68 290
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 109 162	1 954 951
Summa kassa och bank		2 109 162	1 954 951
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 193 294	2 023 241
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		151 143 344	151 954 941

2  
2016-12-31  
2015-12-31

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 095 000	100 095 000
Uppskrivningsfond		40 000 000	40 000 000
Fond för yttre underhåll		138 000	138 000
Summa bundet eget kapital		140 233 000	140 233 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-40 707 941	-40 351 566
Årets resultat		21 925	-356 375
Summa fritt eget kapital		-40 686 016	-40 707 941
<b>Summa eget kapital</b>		<b>99 546 984</b>	<b>99 525 059</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	50 900 000	51 500 000
Summa långfristiga skulder		50 900 000	51 500 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut	10	400 000	200 000
Leverantörsskulder		44 983	56 608
Övriga skulder	6	-	91 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	251 377	582 269
Summa kortfristiga skulder		696 360	929 882
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 143 344</b>	<b>151 954 941</b>

## 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.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	2 872 716	2 872 716
Hysesintäkter p-plats	20 400	18 200
Överlåtelse och pantavgifter	6 160	976
Påminnelseavgifter	788	60
Fakturerade kostnader	40 387	391
Övriga rörelseintäkter	-	637
Öres- och kronutjämning	-1	2
<b>Summa</b>	<b>2 940 450</b>	<b>2 892 982</b>

2  
OK  
OK



### Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Snöröjning/sandning	126 301	115 163
Ventilation	39 540	49 139
Övrv besiktn/kontroll	38 050	59 526
Hissar	20 517	12 015
Källarutrymme	-	2 304
Elkostnad och elavgifter	27 974	51 445
Övriga rep/underhåll utvändigt	-	3 242
Gård	27 715	40 469
Parkering	-	9 959
Vattenskada utvändigt	11 218	16 879
Uppvärmning	369 522	341 469
Vatten	61 895	54 430
Sophämtning	37 534	37 585
Fastighetsförsäkring	82 021	78 507
<b>Summa</b>	<b>842 287</b>	<b>872 132</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier	3 818	7 181
Förbrukningsmaterial	6 919	16 731
Hemsida, IT tjänster	2 839	119
Administration, kontorsmaterial	10 422	6 488
Revisionsarvode extern revisor	16 000	7 500
Konsultarvode	-	40 401
Arvode ekonomisk förvaltn.	53 148	57 000
Extradeb. ekonomisk förvaltn	6 000	688
Övriga externa kostnader	524	1 153
Bankkostnader	2 400	1 391
Medlems- och föreningsavgifter	5 340	5 340
Trivselkostnader	6 181	6 554
<b>Summa</b>	<b>113 591</b>	<b>150 546</b>

2  
G.H.  
N.Å.

## Not 5 Arvode och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode och revisorsarvode intern revisor	50 000	34 250
Sociala kostnader	14 752	10 072
<b>Summa</b>	<b>64 752</b>	<b>44 322</b>

## Not 6 Resultat från likvidationen av dotterbolag Pergolan AB

	2016-12-31
Utskifning efter likvidationskostnader	33 012
Avgår bokförd skuld	93 675
<b>Summa</b>	<b>126 687</b>

Slutredovisning för Pergolan AB i likvidation, org nr 556791-0129, för tiden 2015-11-02 - 2016-09-30 godkändes av styrelsen vid ordinarie bolagstämma den 2016-10-14.

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 895 000	111 895 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden:	111 895 000	111 895 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 963 300	-981 650
-Årets avskrivning enligt plan	-981 650	-981 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 944 950	-1 963 300
Ingående uppskrivningar	40 000 000	40 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	40 000 000	40 000 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>148 950 050</b>	<b>149 931 700</b>
Bokfört värde byggnader	95 220 050	96 201 700
Bokfört värde mark	53 730 000	53 730 000
	<b>148 950 050</b>	<b>149 931 700</b>
Taxeringsvärde byggnader:	79 903 000	75 386 000
Taxeringsvärde mark:	23 777 000	22 460 000
	<b>103 680 000</b>	<b>97 846 000</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	56 819	53 612
Förutbetald postbox	-	1 894
Förutbetald medlemsavgift	-	5 340
	<b>56 819</b>	<b>60 846</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Not 10 Övriga långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	2,60	2018-04-28	25 725 000	25 850 000
SEB				25 850 000
SEB	0,73	2017-04-28	12 787 500	
SEB	1,38	2019-04-28	12 787 500	
Kortfr. del av långfr. skulder			-400 000	-200 000
			<b>50 900 000</b>	<b>51 500 000</b>

## Not 11 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupet revisorsarvode	15 000	15 000
Upplupen kostnad el	3 538	3 555
Upplupen kostnad värme	47 639	45 144
Upplupen räntekostnad	7 548	307 184
	<b>73 725</b>	<b>370 883</b>

2  
G#  
G#

## Underskrifter

Huddinge, 2017-04-09



Dan Fredén  
Ordförande



Gunnar Holmberg  
Kassör



Nicholas Annerhög  
Sekreterare



Åsa Catapano  
Ledamot



Göran Jonsson  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2017



Jenny Kindvall  
Auktoriserad revisor