

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Pergolan 2**

769621-5081

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Pergolan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-26 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 4921 kvm. Tomtytan är 9 842 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sedan skötts av Rådum AB samt av styrelsen i övriga delar.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-2 års-besiktning på samtliga lägenheter har genomförts. Fel som anmälts kommer att åtgärdas, om så inte redan har skett under året.

-Nya stadgar har röstats igenom och registrerats hos Bolagsverket.

-Matavfallsinsamling har införts för vilken föreningen erhåller kommunal rabatt vid sophämtning.

-Parkeringsavtal för besöksparkeringarna har inletts med Q-Park.

-Lekplatsbesiktning har genomförts samt sandbyte i sandlåda.

-Radonmätning har genomförts och resultaten låg inom normala och godkända nivåer.

#### Byggnadens tekniska status

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
OVK-besiktning	2016	17 500 kr
Spolning stammar	2016	5 000 kr
Markbesiktning	2016	väntar på offert

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 45 st medlemslägenheter.

3 lägenheter har bytt ägare under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 9 parkeringsplatser till medlemmarna.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Dan Fredén	Ordförande
Magda Holmberg	Kassör
Nicholas Annerhög	Sekreterare
Margaret Andersson	Ledamot
Åsa Catapano	Ledamot
Andreas Linder	Ledamot
Göran Jonsson	Suppleant

Revisor har varit Jenny Kindvall från JA Revision KB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-21. Extra stämma hölls den 2015-09-26.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Det har utbetalats 33 000 kr till styrelsen under året

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 75 386 000 kr varav 22 460 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

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

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	2 892 982	1 956 421
Resultat efter finansiella poster	-356 375	-216 887
Soliditet (%)	65,8	65,7
Årsavgift/kvm totalyta	608	405
Lån/kvm totalyta	10 946	10 978
Elkostnad/kvm totalyta	6	5
Värmekostnad/kvm totalyta	63	37
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	6
Avsättning till underhållsfond	29	29

**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 (%)** - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-40 213 566
Reservering fond yttre underhåll	-138 000
årets förlust	-356 375
	<b>-40 707 941</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-40 707 941
--	-------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 892 982	1 956 421
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 892 982</b>	<b>1 956 421</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-872 132	-325 387
Övriga externa kostnader	3	-150 546	-60 668
Arvoden och personalkostnader	4	-44 322	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-981 650	-981 650
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 048 650</b>	<b>-1 367 705</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>844 332</b>	<b>588 716</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 196	3 065
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 201 903	-808 668
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 200 707</b>	<b>-805 603</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-356 375</b>	<b>-216 887</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-356 375</b>	<b>-216 887</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-356 375</b>	<b>-216 887</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	149 931 700	150 913 350
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 931 700</b>	<b>150 913 350</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 931 700</b>	<b>150 913 350</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 052	0
Övriga fordringar		392	119 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	60 846	51 701
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>68 290</b>	<b>170 903</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 954 951	1 165 300
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 954 951</b>	<b>1 165 300</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 023 241</b>	<b>1 336 203</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>151 954 941</b>	<b>152 249 553</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		100 095 000	100 095 000
Uppskrivningsfond		40 000 000	40 000 000
Fond för yttre underhåll		138 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>140 233 000</b>	<b>140 095 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-40 351 566	-39 996 679
Årets resultat		-356 375	-216 887
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-40 707 941</b>	<b>-40 213 566</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>99 525 059</b>	<b>99 881 434</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	51 500 000	51 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 500 000</b>	<b>51 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		56 608	32 989
Skatteskulder		0	119 200
Övriga skulder		91 005	93 675
Förutbetalda avgifter och hyror		211 387	187 657
Upplupna kostnader	9	370 882	84 598
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>929 882</b>	<b>718 119</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 954 941</b>	<b>152 249 553</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		52 000 000	52 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

d

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### Avskrivning

Byggnad 1,00 %

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	2 872 716	1 915 144
Hysesintäkter p-plats	18 200	9 944
Övriga serviceavgifter	976	0
Påminnelseavgift	60	0
Övriga fakturerade kostnader	391	0
Öres- och kronutjämning	2	3
Övriga rörelseintäkter	637	31 330
	<b>2 892 982</b>	<b>1 956 421</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Trädgårdsskötsel	0	3 190
Snöröjning/sandning	115 163	0
Övr besiktn/kontroll	59 526	0
Hiss serviceavtal	12 015	975
Källarutrymme	2 304	0
Ventilation	49 139	0
EI	21 000	0
Övriga rep/underhåll utvändigt	3 242	0
Gård	40 469	0
Garage och p-platser	9 959	0
Övriga rep./underhåll	0	28 025
Vattenskada	16 879	0
Elavgifter	30 445	24 480
Uppvärmning	341 469	173 571
Vatten	54 430	26 321
Sophämtning	37 585	18 070
Fastighetsförsäkring	78 507	50 755
	<b>872 132</b>	<b>325 387</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	7 181	20 976
Förbrukningsmaterial	16 731	340
Hemsida	119	0
Administration, kontorsmateriel	6 488	5 587
Revisionsarvode extern revisor	7 500	15 000
Konsultarvoden	40 401	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	57 000	14 438
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	688	0
Övriga externa kostnader	1 153	4 326
Bankkostnader	1 391	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 340	0
Trivselkostnader	6 554	0
	<b>150 546</b>	<b>60 667</b>

## Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode och revisorsarvode intern revisor	34 250	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 072	0
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>44 322</b>	<b>0</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 895 000	105 093 263
Inköp		6 801 737
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 895 000</b>	<b>111 895 000</b>
Ingående avskrivningar	-981 650	0
Årets avskrivningar	-981 650	-981 650
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 963 300</b>	<b>-981 650</b>
Ingående uppskrivningar	40 000 000	40 000 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>149 931 700</b>	<b>150 913 350</b>
Bokfört värde byggnader	96 201 700	97 183 350
Bokfört värde mark	53 730 000	53 730 000
	<b>149 931 700</b>	<b>150 913 350</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	53 612	51 701
Förutbetald Postbox	1 894	0
Förutbetald medlemsavgift	5 340	0
	<b>60 846</b>	<b>51 701</b>

### Not 7 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Uppskr. fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 095 000	40 000 000	0	-39 996 679	-216 887
Reservering yttre fond			138 000	-138 000	
Disposition av föregående års resultat:				-216 887	216 887
Årets resultat					-356 375
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 095 000</b>	<b>40 000 000</b>	<b>138 000</b>	<b>-40 351 566</b>	<b>-356 375</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	2,05	2016-04-28	25 850 000	25 925 000
SEB	2,60	2018-04-28	25 850 000	25 925 000
Kortfr. del av långfr. skulder			-200 000	-200 000
			<b>51 500 000</b>	<b>51 650 000</b>

## Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	15 000	15 000
Upplupen kostnad vatten	0	5 377
Upplupen kostnad el	3 555	4 718
Upplupen kostnad värme	45 144	49 447
Upplupen räntekostnad	307 184	10 056
	<b>370 883</b>	<b>84 598</b>

Stockholm 2016-04-18



Dan Fredén  
Ordförande



Magda Holmberg  
Kassör



Nicholas Annerhög  
Sekreterare



Åsa Catapano  
Ledamot



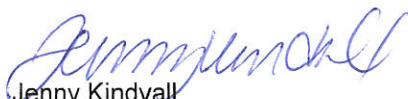
Andreas Linder  
Ledamot



Margareta Andersson  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2016



Jenny Kindvall  
Revisor, auktoriserad

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Pergolan 2

Org.nr 769621-5081

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pergolan 2 för räkenskapsåret 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2015-12-31 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2014 har utförts av en föreningsvald (icke kvalificerad enligt Revisorslagen 2001:883) revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2015-05-10 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Pergolan 2 för räkenskapsåret 2015.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### ***Uttalanden***

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 april 2016



---

Jenny Kindvall  
Auktoriserad revisor