

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Pergolan 2
769621-5081

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pergolan 2, 769621-5081 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 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 Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Harpans Redovisningsbyrå, samt av styrelsen i övriga delar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:

Vid årsmötet den 7 juni presenterade styrelsen ett förslag gällande fördelning av de 140 600 kr som har avsatts till en inre reparationsfond för de hushåll som enligt besiktningsprotokoll drabbats av sprickor i kakelglasyren. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag med tillägg att ytterligare ett hushåll på Yttervägen ska få ersättning men då från föreningens egen kassa.

Den 16 december 2018 hölls en extra föreningsstämma för att ännu en gång rösta om ändring av föreningens stadgar med anledning av lagförändringar. En omröstning av stadgarna genomfördes på årsmötet i juni men det krävdes ytterligare en omröstning för att ändringarna skulle träda i kraft.

Enligt underhållsplanen planerades spolning av stammar och dagvattenbrunnar att genomföras under 2018. Samma sak gäller för obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Då arbetet med att ta in offerter drog ut på tiden, så kommer spolning och OVK att utföras under mars 2019 istället.

Såväl låga som höga lyktstolpar har börjat gå sönder den senaste tiden. Under hösten 2018 byttes därför de gasdrivna lamporna ut mot LED. Bytet innebär en miljömässig förbättring samt ger en lägre kostnad över tid.

Byggnadens tekniska status

Planerad åtgärd 2019

- Översyn av tak och hängrännor (25 000 kr)
- Ombyggnation av brunn på gården (10 000 kr)
- Hissbesiktning och underhåll (10 000 kr)
- Underhållsspolning av brunnar (5 000 kr)
- Besiktning av lekplats (3 000 kr)
- Underhållsspolning av stammar och avlopp (55 000 kr)
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) (80 000 kr)
- Övrig budgetpost för ev. åtgärder vid normalt slitage (22 000 kr)

Totalt belopp för planerad underhåll: 210 000 kr

2
NA
KE
SM

Medlemsinformation

Fastigheten består av 45 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 9 parkeringsplatser till medlemmarna.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Stefan Mellberg (Ordförande)
Anna-Katarina Hammarberg (Kassör)
Katarina Engvall (Sekreterare)
Nicholas Annerhög (Ledamot)
Sead Burekovic (Ledamot)
Margaret Andersson (Suppleant)
Andreas Löfgren (Suppleant)

Revisor har varit Jenny Kindvall från JA Revision KB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2018.
Extrastämma hölls den 16 december 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med medlemmarna i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden under 2018.

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 92 895 000 kr varav 26 129 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "LA" and "SM".

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	2 933 980	2 922 546	2 940 450	2 892 982
Resultat efter finansiella poster	144 600	60 434	21 925	-356 375
Soliditet, %	66,40	66,20	65,90	66
Årsavgifter/kvm totalyta	584	584	584	608
Lån/kvm totalyta	10 161	10 242	10 425	10 946
Elkostnad/kvm totalyta	7	6	6	6
Värmekostnad/kvm totalyta	73	72	75	63
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	13	13	12

Totalyta som används i beräkningarna för 2018 avser kvm enligt taxeringsvärde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Uppskr. fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultatet	Årets resultat
Vid årets början	100 095 000	40 000 000	377 870	-40 925 886	60 434
Reservering yttre fond			239 870	-239 870	
Omföring av föreg års resultat				60 434	-60 434
Årets resultat					144 600
Vid årets slut	100 095 000	40 000 000	617 740	-41 105 322	144 600

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-41 105 323
årets resultat	144 600
Totalt	-40 960 723
behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	239 870
i ny räkning för ansamlad förlust överföres	-41 200 593
Summa	-40 960 723

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

2
P
NA
SJM

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 933 980	2 922 546
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 933 980	2 922 546
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-859 832	-726 898
Övriga externa kostnader	4	-135 120	-149 017
Arvode och personalkostnader	5	-65 710	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-981 650	-981 650
Summa rörelsekostnader		-2 042 312	-1 923 275
Rörelseresultat		891 668	999 271
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-747 068	-938 837
Summa finansiella poster		-747 068	-938 837
Resultat efter finansiella poster		144 600	60 434
Resultat före skatt		144 600	60 434
Skatter			
Årets resultat		144 600	60 434

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "AK", "KA", "SM" and a checkmark.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	146 986 750	147 968 400
Summa materiella anläggningstillgångar		146 986 750	147 968 400
Summa anläggningstillgångar		146 986 750	147 968 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		144 637	142 140
Övriga fordringar		-	396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	61 161	58 813
Summa kortfristiga fordringar		205 798	201 349
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 119 364	2 230 958
Summa kassa och bank		3 119 364	2 230 958
Summa omsättningstillgångar		3 325 162	2 432 307
SUMMA TILLGÅNGAR		150 311 912	150 400 707

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		617 740	377 870
Summa bundet eget kapital		<u>140 712 740</u>	<u>140 472 870</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-41 105 323	-40 925 886
Årets resultat		144 600	60 434
Summa fritt eget kapital		<u>-40 960 723</u>	<u>-40 865 452</u>
Summa eget kapital		<u>99 752 017</u>	<u>99 607 418</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9,10	49 600 000	50 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>49 600 000</u>	<u>50 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut	10	400 000	400 000
Leverantörsskulder		76 983	16 933
Övriga skulder	11	140 600	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	342 312	376 356
Summa kortfristiga skulder		<u>959 895</u>	<u>793 289</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>150 311 912</u>	<u>150 400 707</u>

APD NA
100 500

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

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

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	2 872 716	2 872 716
Hysesintäkter p-plats	19 200	19 200
Överlåtelse och pantavgifter	19 800	30 360
Påminnelseavgifter	45	270
Fakturerade kostnader	22 216	-
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	2 933 980	2 922 546

Handwritten signatures and initials:
Prof
KE
SM
LA

Not 3 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Snöröjning/sandning	93 214	93 213
Ventilation	23 268	23 002
Örvv besiktn/kontroll	2 575	-
Hissar	41 571	25 968
Elkostnad och elavgifter	35 226	29 408
Övriga rep/underhåll utvändigt	49 221	4 575
Gård	34 377	5 347
Parkering	1 250	1 250
Uppvärmning	360 954	352 223
Vatten och avlopp	73 057	65 064
Sophämtning	55 725	40 622
Fastighetsförsäkring	89 394	86 226
Summa	859 832	726 898

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier, material	8 558	12 866
Hemsida, IT tjänster	9 543	7 252
Administration, kontorsmaterial	3 745	2 462
Revisionsarvode extern revisor	18 000	17 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	56 523	55 500
Bankkostnader	4 030	2 846
Trivselkostnader, styrelsemöten	6 600	1 680
Fakturerade, övriga externa kostnader	28 121	49 411
Summa	135 120	149 017

2
AUF NA
KE SIM

Not 5 Arvode och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	15 710	15 710
Summa	65 710	65 710

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 895 000	111 895 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden:	111 895 000	111 895 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 926 600	-2 944 950
-Årets avskrivning enligt plan	-981 650	-981 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 908 250	-3 926 600
Ingående uppskrivningar	40 000 000	40 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	40 000 000	40 000 000
Redovisat värde vid årets slut	146 986 750	147 968 400
Bokfört värde byggnader	93 256 750	94 238 400
Bokfört värde mark	53 730 000	53 730 000
	146 986 750	147 968 400
Taxeringsvärde byggnader:	92 895 000	79 903 000
Taxeringsvärde mark:	26 129 000	23 777 000
	119 024 000	103 680 000

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	61 161	58 813
	61 161	58 813

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Summa ställda säkerheter	52 000 000	52 000 000

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "NA" and "SM".

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser Inga Inga

Not 9 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	48 000 000	48 400 000
	48 000 000	48 400 000

Not 10 Specifikation lån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,00	2019-04-28	12 762 500	25 625 000
SEB	1,66	2022-04-28	12 762 500	12 137 500
SEB	1,36	2021-04-28	11 987 500	12 637 500
SEB	1,38	2019-04-28	12 487 500	-
Kortfr. del av långfr. skulder			-400 000	-400 000
			49 600 000	50 000 000

Not 11 Övriga skulder till medlemmar

	2018-12-31	2017-12-31
Inre reparationsfond	140 600	-
	140 600	-

Not 12 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet revisorsarvode	18 000	16 000
Upplupen kostnad el	3 921	3 958
Upplupen kostnad värme	49 769	48 748
Upplupen kostnad snöröjning/sanding	17 906	-
Upplupen räntekostnad	11 724	7 219
	101 320	75 925

2
 Met us
 KE SM

Underskrifter

Huddinge, 2019-04-16



Stefan Mellberg
Ordförande



Anna-Katarina Hammarberg
Kassör



Katarina Engvall
Sekreterare



Nicholas Annerhög
Ledamot



Sead Burekovic
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-26



Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor