

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Pergolan 2
769621-5081

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pergolan 2, 769621-5081 får härmed avge årsredovisning för 2024.

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 2024-08-30 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

Föreningen har registrerats för moms för att deklarera mervärdesskatten på elförbrukningen vid laddstolparna.

Från och med januari 2025 kommer månadsavgifterna att höjas med 25 %.

Upplysning om förlust

Förlusten i föreningen beror till största del på att de bokförda årliga avskrivningarna på byggnader har varit högre än de avsättningar som gjorts för planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan. Trots detta har kassaflödet varit positivt och föreningen har kontinuerligt amorterat på våra lån och har en stark kassa.

Räntehöjningarna under de senaste åren har föranlett en markant ökning av föreningens kostnader, och beslutet att höja avgiften med 5 % för 2024 fattades innan alla kostnader var kända. Dessutom inträffade en oförutsedd vattenläcka i ett vindsutrymme under 2024, vilket medförde följdkostnader och ett tillfälligt negativt kassaflöde.

För att hantera framtida ränte- och underhållskostnader har avgiften höjts med 25 % från januari 2025. Under 2024 har styrelsen aktivt arbetat med budgeteringen baserat på framtida ränteprognoiser och underhållsplanen från 2023

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

Byggnadens tekniska status

Planerade åtgärder 2025

- Hissbesiktning
- Lekplatsbesiktning
- Oljning av loftgångar
- OVK
- Radonmätning
- Ventilationsrengöring

Årets sociala aktivitet

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

Under december bjöds det på luciafika.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 45 st medlemslägenheter varav 5 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 2024-05-15:

Niclas Ranlind (Ordförande)
Erik Stensman (Kassör)
Robert Eklund (Sekreterare)
Peter Henriksson (Ledamot)
Andreas Hedlund (Ledamot)
Onur Teke (Ledamot)

Från 2024-05-15:

Niclas Ranlind (Ordförande)
Erik Stensman (Kassör)
Mohamad Naim Mojallal (Sekreterare)
Svante Eriksson (Ledamot)
Sofia Karlsson (Ledamot)

Revisor har varit Jenny Kindvall från JA Revision KB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-05-15.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med medlemmarna i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden under 2024.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Det har utbetalats 64 997 kr i arvode till styrelsen under året enligt beslut från stämman.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 136 554 000 kr varav 43 643 000 kr avser mark.
Årsavgifterna ökade med 5% under 2024.

Skatter och avgifter

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	3 111 887	2 981 306	2 933 878	2 941 515
Resultat efter finansiella poster	-803 501	-440 702	-169 949	-434 825
Soliditet, %	67,10	67,10	67,10	67,00
Yttre fond	3 314 465	2 386 465	1 396 465	1 156 595
Taxeringsvärde	136 554 000	129 393 000	129 393 000	109 816 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	639	608	608	608
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	96,93	96,11	97,92	97,66
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 002	10 087	10 172	10 256
Skuldsättning per kvm	9 701	9 783	9 866	9 948
Sparande per kvm	424	330	289	232
Elkostnad per kvm bostadsarea,kr	12	12	11	7
Värmekostnad per kvm bostadsarea,kr	110	101	92	95
Vattenkostnad per kvm bostadsarea,kr	40	32	26	24
Energikostnad per kvm	162	145	129	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,00	1,65	1,11	1,17
Räntekänslighet	15,65	16,57	16,71	16,85
Räntekostnader per nettoomsättning, %	40,45	32,90	21,47	19,38

Totalyta som används i beräkningarna för 2024 är 4865,4 kvm (Registrerad ekonomisk plan)
BOA Lägenhetsyta 4712kvm, BIA Övrig yta 146,4 kvm

Se noter för Definition av nyckeltal

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Uppskrivnings fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	100 095 000	40 000 000	2 386 465	-43 351 123	-440 702
Omföring av föreg års resultat				-440 702	440 702
Uttag från yttre fond			-62 000	62 000	
Avsättning till yttre fond			990 000	-990 000	
Årets resultat					-803 501
Vid årets slut	100 095 000	40 000 000	3 314 465	-44 719 825	-803 501

Kommentar:

Balanserat resultat/ansamlad förlust fördelas enligt följande:

Nedskrivning av aktier vid förvärv av föreningens fastighet -40 000 000 kr
Ackumulerat resultat från föreningens löpande verksamhet -4 719 825 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>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
ansamlad förlust	-43 791 825
uttag från yttre fond	62 000
avsättning till yttre fond	-990 000
årets resultat	-803 501
Totalt	-45 523 326
behandlas så att	
i ny räkning för ansamlad förlust överföres	-45 523 326
Summa	-45 523 326

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 111 887	2 981 306
Övriga rörelseintäkter		-	7 784
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 111 887	2 989 090
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 443 003	-1 311 682
Övriga externa kostnader	4	-211 180	-162 880
Arvode och personalkostnader	5	-85 419	-63 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 021 550	-1 021 550
Summa rörelsekostnader		-2 761 152	-2 559 636
Rörelseresultat		350 735	429 454
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104 976	113 057
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 259 212	-983 213
Summa finansiella poster		-1 154 236	-870 156
Resultat efter finansiella poster		-803 501	-440 702
Resultat före skatt		-803 501	-440 702
Skatter			
Årets resultat		-803 501	-440 702

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	141 365 328	142 386 878
Summa materiella anläggningstillgångar		141 365 328	142 386 878
Summa anläggningstillgångar		141 365 328	142 386 878
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 795	86 805
Övriga fordringar		33 750	7 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	104 448	160 284
Summa kortfristiga fordringar		159 993	254 953
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 280 809	4 332 750
Summa kassa och bank		4 280 809	4 332 750
Summa omsättningstillgångar		4 440 802	4 587 703
SUMMA TILLGÅNGAR		145 806 130	146 974 581

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		3 314 465	2 386 465
Summa bundet eget kapital		143 409 465	142 481 465
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-44 719 825	-43 351 123
Årets resultat		-803 501	-440 702
Summa fritt eget kapital		-45 523 326	-43 791 825
Summa eget kapital		97 886 139	98 689 640
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9,10	35 862 500	35 612 500
Summa långfristiga skulder		35 862 500	35 612 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut	9,10	11 337 500	11 987 500
Leverantörsskulder		102 049	114 845
Övriga skulder	11	138 196	141 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	479 746	429 051
Summa kortfristiga skulder		12 057 491	12 672 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 806 130	146 974 581

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-803 501	-440 702
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 021 550	1 021 550
	218 049	580 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	218 049	580 848
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	94 960	-167 341
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	35 050	16 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348 059	429 955
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	-51 941	29 955
Likvida medel vid årets början	4 332 750	4 302 795
Likvida medel vid årets slut	4 280 809	4 332 750

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Pergolan 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Räntekostnader per nettoomsättning %

Räntekostnader/nettoomsättningen

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor.

Skuldsättning per kvm bostadsarea (kr)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgift per kvm bostadsarea (kr)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala intäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll.

Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor.

Not 2 Nettoomsättning fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 016 290	2 872 716
Hysesintäkter p-plats	21 600	21 600
Fakturerade individuella elmätningar	37 273	56 458
Överlåtelse och pantavgifter	11 174	2 888
Fakturerade kostnader	25 549	27 647
Öres- och kronutjämning	1	-3
Summa	3 111 887	2 981 306

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Snöröjning/sandning	138 132	140 347
Ventilation	8 820	91 250
Övr besiktn/kontroll	11 019	3 069
Hissar	70 867	106 594
Elkostnad och elavgifter	57 135	56 752
Övriga rep/underhåll utvändigt	168 287	5 856
Gård / underhåll	60 033	69 532
Kostnad avläsning laddstolpar	21 826	21 826
Uppvärmning	519 822	475 539
Vatten och avlopp	186 861	150 384
Sophämtning	100 125	96 848
Fastighetsförsäkring	100 076	93 685
Summa	1 443 003	1 311 682

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsinventarier, material	1 194	5 909
Hemsida, IT tjänster	11 498	10 594
Administration, kontorsmaterial	8 981	5 568
Revisionsarvode extern revisor	31 906	29 000
Periodiserat revisionsarvode	-	3 500
Arvode ekonomisk förvaltn.	74 505	64 462
Bankkostnader	7 643	7 023
Trivselkostnader, styrelsemöten	14 228	12 561
Fakturerade, övriga externa kostnader	61 225	24 263
Summa	211 180	162 880

Not 5 Arvode och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	64 997	51 000
Sociala kostnader	20 422	12 524
Summa	85 419	63 524

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-9 907 122	-8 885 572
-Årets avskrivning enligt plan	-1 021 550	-1 021 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 928 672	-9 907 122
Ingående uppskrivningar	40 000 000	40 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	40 000 000	40 000 000
Redovisat värde vid årets slut	141 365 328	142 386 878
Bokfört värde byggnader	87 366 850	88 348 500
Bokfört värde laddstationer	268 478	308 378
Bokfört värde mark	53 730 000	53 730 000
	141 365 328	142 386 878
Taxeringsvärde byggnader	92 911 000	89 950 000
Taxeringsvärde mark	43 643 000	39 443 000
	136 554 000	129 393 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalad försäkring januari-augusti 2025	68 871	65 640
Förutbetalda kostnader	13 898	12 789
Upplupna ränteintäkter	14 111	68 575
Upplupen förbrukning individuell elmätning laddstolpar okt-dec 2024	7 568	13 280
	104 448	160 284

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	45 200 000	45 600 000
	45 200 000	45 600 000

Not 10 Specifikation lån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	0,64%	2025-04-28	11 087 500	11 237 500
SEB	3,77%	2028-04-28	11 587 500	11 737 500
SEB	4,16%	2027-03-28	12 062 500	12 112 500
SEB	2,74%	2026-04-28	12 462 500	12 512 500
			47 200 000	47 600 000
Varav kortfristig del			11 337 500	

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 2025 omsätts vid förfall.

Lånen amorteras 400 000 kr årligen

Not 11 Övriga skulder till medlemmar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Inre reparationsfond</i>		
Vid årets början	140 600	140 600
Nyttjat	-2 987	-
Vid årets slut	137 613	140 600
<i>Kortfristiga skulder till medlemmarna</i>		
Utlägg/dubbelbetalda avgifter	583	445
	138 196	141 045

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupet revisorsarvode	30 000	30 000
Upplupen kostnad el	5 243	7 084
Upplupen kostnad värme	62 679	71 529
Upplupen kostnad snöröjning/sanding	-	5 250
Upplupen kostnad vatten och avlopp	46 847	37 538
Upplupen räntekostnad	26 006	24 487
Förutbetalda månadsavgifter	308 971	253 163
	479 746	429 051

Underskrifter

Huddinge (Datum anges per underskrift för styrelsen)

Niclas Ranlind
Styrelseordförande

Erik Stensman
Kassör

Sofia Karlsson
Sekreterare

Svante Eriksson
Ledamot

Mohamad Naim Mojallal
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 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende