

**Årsredovisning för**  
**Bostadsrättsföreningen Pergolan 2**  
769621-5081

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| 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 2020.

### 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.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnation av brunnen på gården.  
Ny sand i på hela lekplatsen, samt ny leksand i sandlådan.  
Iordningställde ny sittgrupp i anslutning till lekplatsen.  
Fräste bort stubbar på gården.

#### Byggnadens tekniska status

Planerade åtgärder 2021:  
Rengöring av fläktar och byte av trasig motorer.  
Påbörja översyn och åtgärd av bristande bortledning av regnvatten samt uppkomma skador i marken.  
Fortsatt förbättring av parkeringsplatserna (ex. Linjemåling, navplak)  
Underhåll och utveckling av lekplats (nya gungor är inköpta)  
Totalbelopp för planerat underhåll: 670 000 kr

#### Årets sociala aktivitet

Inga sociala aktiviteter har hållits under året på grund av den rådande pandemin.

#### Medlemsinformation

Fastigheten består av 45 st medlemslägenheter varav 3 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)  
Mikkel Wulff (Kassör)  
Margaret Andersson (Sekreterare)  
Niklas Ranehlid (Suppleant)  
Elina Bodin (Ledamot)  
Emine Kilic (Ledamot)

Revisor har varit Jenny Kindvall från JA Revision KB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-16.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med medlemmarna i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden under 2020.

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 100 912 000 kr varav 30 746 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

#### **Skatter och avgifter**

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

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret.**

Under verksamhetsåret har utbrottet av Covid-19 pandemin skett. Styrelsens bedömning är att detta ej kommer påverka föreningens resultat och ställning.

## Flerårsöversikt

|                                   | 2020      | 2019      | 2018      | Belopp i kr<br>2017 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 2 918 723 | 2 915 530 | 2 933 980 | 2 922 546           |
| Resultat efter finansiella poster | 26 392    | -36 263   | 144 600   | 60 434              |
| Soliditet, %                      | 66,90     | 66,70     | 66,40     | 66                  |
| Årsavgifter/kvm totalyta          | 584       | 584       | 584       | 584                 |
| Lån/kvm totalyta                  | 9 917     | 9 998     | 10 161    | 10 242              |
| Elkostnad/kvm totalyta            | 4         | 6         | 7         | 6                   |
| Värmekostnad/kvm totalyta         | 77        | 73        | 73        | 72                  |
| Vattenkostnad/kvm totalyta        | 19        | 39        | 15        | 13                  |

Totalyta som används i beräkningarna för 2020 avser kvm enligt taxeringsvärde.

## Förändringar i eget kapital

|                                | Medlems<br>insatser | Uppskrivnings<br>fond | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultatet | Årets<br>resultat |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|
| Vid årets början               | 100 095 000         | 40 000 000            | 857 610                 | -41 207 623              | -36 263           |
| Reservering yttre fond         |                     |                       | 239 870                 | -239 870                 |                   |
| Omföring av föreg års resultat |                     |                       |                         | -36 264                  | 36 263            |
| Årets resultat                 |                     |                       |                         |                          | 26 392            |
| <b>Vid årets slut</b>          | <b>100 095 000</b>  | <b>40 000 000</b>     | <b>1 097 480</b>        | <b>-41 483 757</b>       | <b>26 392</b>     |

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 -1 483 757 kr

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

## Resultatdisposition

|                                                          | Belopp i kr        |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:          |                    |
| ansamlad förlust                                         | -41 483 757        |
| årets resultat                                           | 26 393             |
| <b>Totalt</b>                                            | <b>-41 457 364</b> |
| behandlas så att                                         |                    |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | 239 870            |
| i ny räkning för ansamlad förlust överföres              | -41 697 234        |
| <b>Summa</b>                                             | <b>-41 457 364</b> |

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                        | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                    | 2   | 2 918 723                 | 2 915 530                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b> |     | <b>2 918 723</b>          | <b>2 915 530</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                            |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                | 3   | -1 092 478                | -1 096 752                |
| Övriga externa kostnader                           | 4   | -125 080                  | -157 738                  |
| Arvode och personalkostnader                       | 5   | -57 358                   | -64 735                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar  |     | -981 650                  | -981 650                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |     | <b>-2 256 566</b>         | <b>-2 300 875</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                             |     | <b>662 157</b>            | <b>614 655</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                          |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |     | -635 765                  | -650 918                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |     | <b>-635 765</b>           | <b>-650 918</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>           |     | <b>26 392</b>             | <b>-36 263</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                         |     | <b>26 392</b>             | <b>-36 263</b>            |
| <b>Skatter</b>                                     |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                              |     | <b>26 392</b>             | <b>-36 263</b>            |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6          | 145 023 450       | 146 005 100       |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 145 023 450       | 146 005 100       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 145 023 450       | 146 005 100       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 33 662            | 38 380            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 7          | 68 649            | 66 054            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 102 311           | 104 434           |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 3 945 644         | 3 381 840         |
| Summa kassa och bank                           |            | 3 945 644         | 3 381 840         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 4 047 955         | 3 486 274         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 149 071 405       | 149 491 374       |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                                 | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|----------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                         |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>                  |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                    |            | 100 095 000        | 100 095 000        |
| Uppskrivningsfond                                  |            | 40 000 000         | 40 000 000         |
| Fond för yttre underhåll                           |            | 1 097 480          | 857 610            |
| Summa bundet eget kapital                          |            | 141 192 480        | 140 952 610        |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>                   |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                                |            | -41 483 757        | -41 207 623        |
| Årets resultat                                     |            | 26 392             | -36 263            |
| Summa fritt eget kapital                           |            | -41 457 365        | -41 243 886        |
| <b>Summa eget kapital</b>                          |            | <b>99 735 115</b>  | <b>99 708 724</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                 |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut                 | 8,9,10     | 36 862 500         | 48 800 000         |
| Summa långfristiga skulder                         |            | 36 862 500         | 48 800 000         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                 |            |                    |                    |
| Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut | 10         | 11 937 500         | 400 000            |
| Leverantörsskulder                                 |            | 44 825             | 85 850             |
| Övriga skulder                                     | 11         | 144 115            | 148 056            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 12         | 347 350            | 348 744            |
| Summa kortfristiga skulder                         |            | 12 473 790         | 982 650            |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            | <b>149 071 405</b> | <b>149 491 374</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.

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 |

### 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

|                              | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 2 872 716                 | 2 872 716                 |
| Hysesintäkter p-plats        | 19 200                    | 19 200                    |
| Överlåtelse och pantavgifter | 4 263                     | 4 807                     |
| Påminnelseavgifter           |                           | -                         |
| Fakturerade kostnader        | 22 544                    | 18 806                    |
| Öres- och kronutjämnig       |                           | 1                         |
| <b>Summa</b>                 | <b>2 918 723</b>          | <b>2 915 530</b>          |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                                | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Snöröjning/sandning            | 42 890                    | 112 839                   |
| Ventilation                    | 145 266                   | 49 679                    |
| Övr. besikt. / kontroll        | -                         | 3 375                     |
| Hissar                         | 25 177                    | 28 488                    |
| Elkostnad och elavgifter       | 19 046                    | 27 232                    |
| Övriga rep/underhåll utvändigt | 107 290                   | 109 099                   |
| Gård / underhåll               | 104 959                   | 63 540                    |
| Parkering                      | 1 250                     | 1 250                     |
| Uppvärmning                    | 379 244                   | 357 540                   |
| Vatten och avlopp              | 93 318                    | 192 448                   |
| Sophämtning                    | 73 103                    | 57 074                    |
| Fastighetsförsäkring           | 100 935                   | 94 188                    |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 092 478</b>          | <b>1 096 752</b>          |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                       | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier, material     | 15 403                    | 12 518                    |
| Hemsida, IT tjänster                  | 8 515                     | 9 573                     |
| Administration, kontorsmaterial       | 4 771                     | 2 054                     |
| Revisionsarvode extern revisor        | 21 000                    | 19 000                    |
| Arvode ekonomisk förvaltn.            | 58 307                    | 61 434                    |
| Bankkostnader                         | 4 489                     | 4 638                     |
| Trivselkostnader, styrelsemöten       | 3 832                     | 10 683                    |
| Fakturerade, övriga externa kostnader | 8 763                     | 37 838                    |
| <b>Summa</b>                          | <b>125 080</b>            | <b>157 738</b>            |

### Not 5 Arvode och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                   | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode    | 50 000                    | 50 000                    |
| Sociala kostnader | 7 358                     | 14 735                    |
| <b>Summa</b>      | <b>57 358</b>             | <b>64 735</b>             |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                           | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 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                         | -5 889 900         | -4 908 250         |
| -Årets avskrivning enligt plan            | -981 650           | -981 650           |
| Utgående ackumulerade avskrivningar       | -6 871 550         | -5 889 900         |
| 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>145 023 450</b> | <b>146 005 100</b> |
| Bokfört värde byggnader                   | 91 293 450         | 92 275 100         |
| Bokfört värde mark                        | 53 730 000         | 53 730 000         |
|                                           | <b>145 023 450</b> | <b>146 005 100</b> |
| Taxeringsvärde byggnader:                 | 100 912 000        | 100 912 000        |
| Taxeringsvärde mark:                      | 30 746 000         | 30 746 000         |
|                                           | <b>131 658 000</b> | <b>131 658 000</b> |

## Not 7 Förutbetalda kostnader

|                        | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 68 649        | 66 054        |
|                        | <b>68 649</b> | <b>66 054</b> |

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|                                    | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <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> |

## Not 9 Långfristiga skulder

|                                                                                   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                                                       | 46 800 000        | 47 200 000        |
|                                                                                   | <b>46 800 000</b> | <b>47 200 000</b> |

## Not 10 Specifikation lån

| <i>Långivare</i>             | <i>Räntesats %</i> | <i>Datum för ränteändring</i> | <i>Lånebelopp 2020-12-31</i> | <i>Lånebelopp 2019-12-31</i> |
|------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| SEB                          | 0,91               | 2023-04-28                    | 12 262 500                   | 12 312 500                   |
| SEB                          | 1,66               | 2022-04-28                    | 12 662 500                   | 12 712 500                   |
| SEB                          | 1,36               | 2021-04-28                    | 11 687 500                   | 11 837 500                   |
| SEB                          | 1,21               | 2024-04-28                    | 12 187 500                   | 12 337 500                   |
|                              |                    |                               | <b>48 800 000</b>            | <b>49 200 000</b>            |
| <i>Varav kortfristig del</i> |                    |                               | <i>11 937 500</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 2021 omsätts vid förfall.

## Not 11 Övriga skulder till medlemmar

|                                              | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Inre reparationsfond</i>                  |                   |                   |
| Vid årets början                             | 144 115           | 140 600           |
| Beviljat enligt stämma                       |                   | 7 030             |
| Nyttjat                                      |                   | -3 515            |
| Vid årets slut                               | 144 115           | 144 115           |
| <i>Kortfristiga skulder till medlemmarna</i> |                   |                   |
| Utlägg                                       | -                 | 3 941             |
|                                              | <b>144 115</b>    | <b>148 056</b>    |

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                    | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupet revisorsarvode            | 18 000            | 18 000            |
| Upplupen kostnad el                | -                 | 3 272             |
| Upplupen kostnad värme             | 51 176            | 47 384            |
| Upplupen kostnad vatten och avlopp | 25 997            | 27 760            |
| Upplupen räntekostnad              | 11 184            | 11 335            |
| Förutbetalda månadsavgifter        | 240 993           | 240 993           |
|                                    | <b>347 350</b>    | <b>348 744</b>    |

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer inte att den pågående Covid-19 pandemin kommer påverka föreningens resultat och ställning för 2021.

## Underskrifter

Huddinge

Stefan Mellberg  
Ordförande

Mikkel Wulff  
Kassör

Margaret Andersson  
Sekreterare

Emine Kilic  
Ledamot

Elina Bodin  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jenny Kindvall  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MARGARET ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19481112xxxx

IP: 213.67.xxx.xxx

2021-05-12 14:08:55Z



## STEFAN MELLBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19840207xxxx

IP: 213.67.xxx.xxx

2021-05-12 14:17:09Z



## STEFAN MELLBERG

Ordförande

Serienummer: 19840207xxxx

IP: 213.67.xxx.xxx

2021-05-12 14:17:09Z



## Mikkel Wulff

Styrelseledamot

Serienummer: 19850120xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2021-05-13 15:54:33Z



## ELINA BODIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19771124xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-05-14 05:07:44Z



## EMINE KILIC

Styrelseledamot

Serienummer: 19680815xxxx

IP: 213.65.xxx.xxx

2021-05-16 17:31:24Z



## JENNY KINDVALL

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19711223xxxx

IP: 185.11.xxx.xxx

2021-05-16 17:33:10Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>