



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

HSB:s Pergolan i Stockholm

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen HSB:s Pergolan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Sten Edvard Becker	Ledamot
Erika Kerstin Maria Björnsson	Ledamot
Johan Mikael Huhtanen	Ledamot
Nina Sylvia Helena Åkerberg	Ledamot

Emelie Karin Sabine Thorburn                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
Cornelia Lagerström Carlsson	Ordinarie Intern	
Marie Hedman	Suppleant Intern	

### Valberedning

Lina Allansson  
Kristin Bard

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gräsmattan 2	1945	Stockholm
Pergolan 1	1945	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1945 och består av 3 flerbostadshus.

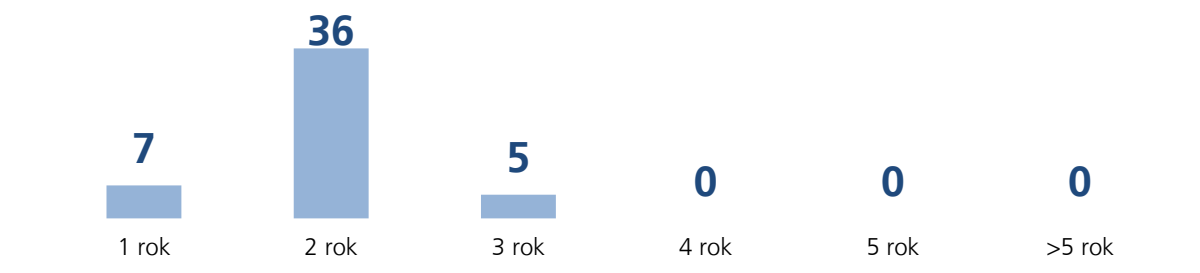
Fastigheternas värdeår är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 834 m<sup>2</sup>, varav 2 459 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 375 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dataprogrammering	208 m <sup>2</sup>	2020
Måleriarbeten	58 m <sup>2</sup>	2020
Telekommunikation	5 m <sup>2</sup>	2021
Dataprogrammering	73 m <sup>2</sup>	2020

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingslokal	Sockenvägen 480

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2018-09-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2018	Myndighetskrav
Parkeringsytor, renovering	2017	Efter tidigare utfört planerat underhåll
Grund, dränering och isolering	2016	Nynäsvägen 375
Underhållsinventering	2015	Samtliga hus
OVK	2015 - 2016	Samtliga lägenheter och lokaler
Självdraagsventilation, montering uteluftsdon,	2014 - 2015	Samtliga lägenheter
Fasad- och balkong, renovering	2013	Samtliga hus
Avloppstammar, spolning	2013	Samtliga hus
OVK	2012	Samtliga lägenheter och lokaler
Nybyggnation tvättstuga	2010	Nynäsvägen 375
Energideklaration	2008	Samtliga hus
Radon, långtidsmätning	2006	Samtliga hus
Tryckstegringspumpar vatten, installation	2006	Samtliga hus
Entréportar, byte	2005	Samtliga hus
Avloppsstammar, spolning	2002	Samtliga hus
Fjärrvärme, installation och injustering	1999	Samtliga hus
Elstigare, byte	1995 - 1996	Samtliga hus
Stambyte, renovering badrum	1995 - 1996	Samtliga hus
Trapphus, ommålning	1993 - 1995	Samtliga hus
Fönster, byte	1988 - 1989	Samtliga lägenheter och trapphus
Vindsbjälklag, isolering	1981	Hus Sockenvägen
Termostatventiler, injustering värme	1981	Samtliga lägenheter och lokaler
Tak, omläggning	1980	Samtliga hus
Planerat underhåll	År	Kommentar
Allmänna utrymmen, byte belysning	2019	Enligt underhållsplanering
OVK	2019	Myndighetskrav
Radiator- och termostatventiler lgh., byte	2019	Enligt underhållsplanering
Allmänna utrymmen, renovering ytskikt	2019	Enligt underhållsplanering
Undercentral, renovering	2020	Enligt underhållsplanering

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	SBC
Städning	Svensk Markttjänst
Snöröjning	Veterankraft, Svenska Tak
Kabel-TV/Bredband	Comhem, Bredbandsbolaget
El	Fortum Ellevio
Värme	Fortum Värme
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten VA
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall
Bevakningstjänster	Svenska Störningsjouren
SBA	Hald & Tesch Brand
Ekonomisk förvaltning	SBC
Skadedjurskontroll	Anticimex
Trädgårdsskötsel	Veterankraft

### Föreningens ekonomi

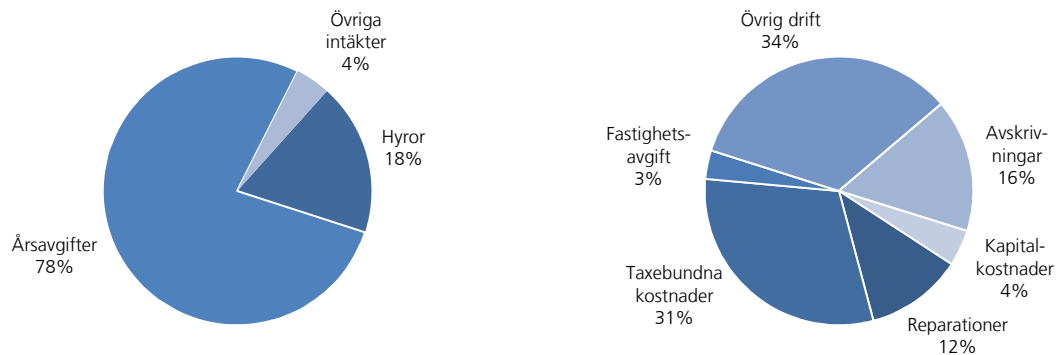
Föreningen har under 2018 genomfört en låneupphandling. Upphandlingen har inneburit att föreningen har fått en förbättrad snittränta.

Föreningens räntekostnader har reducerats.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>919 300</b>	<b>1 965 806</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 712 957	2 594 354
Finansiella intäkter	17	35
	<b>2 712 974</b>	<b>2 594 389</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 021 558	2 234 551
Finansiella kostnader	111 542	156 975
Ökning av kortfristiga fordringar	1 177	7 846
Minskning av långfristiga skulder	26 836	26 836
Minskning av kortfristiga skulder	36 776	1 214 688
	<b>2 197 889</b>	<b>3 640 896</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 434 385</b>	<b>919 300</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>515 085</b>	<b>-1 046 506</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft två städdagar under räkenskapsåret.

Föreningen har delat ut Easy-Ventfilter till samtliga medlemmar. Det är ventilationsdon som ger bostäderna ren och förvärmad luft och är placerade bakom radiatorerna i respektive lägenhet.

Föreningen har utfört obligatorisk Energideklaration.

Föreningen har planerat och bokat OVK-besiktning som utfördes i januari 2019.

Föreningen har beskurit samt lyft kronan på två stycken träd på varsin sida om Sandsborgsvägen. Detta för trädens välmående och för att underlätta framkomligheten för trafik på Sandsborgsvägen.

Föreningen har, till Degea AB, beviljat montering av två stycken laddstationer för elbilar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	855	855	830	821
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	848	879	903	896
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 864	5 875	5 886	5 863
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	24	22	30
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	205	186	160	189
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	24	22	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	39	55	104	133
Soliditet (%)	0	0	0	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	171	-206	-1 009	0
Nettoomsättning (tkr)	2 602	2 588	2 529	2 498

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 459 m<sup>2</sup> bostäder och 375 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	480	0	0	480
Upplåtelseavgifter	209 501	0	0	209 501
Fond för yttre underhåll	1 069 090	811 000	-552 910	811 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 279 071</b>	<b>811 000</b>	<b>-552 910</b>	<b>1 020 981</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 061 065	-811 000	347 349	-1 597 414
Årets resultat	171 450	171 450	205 561	-205 561
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 889 615</b>	<b>-639 550</b>	<b>552 910</b>	<b>-1 802 975</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-610 544</b>	<b>171 450</b>	<b>0</b>	<b>-781 994</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	171 450
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 250 065
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-811 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 889 615</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 889 615</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 601 693	2 587 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 264	6 548
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 712 957</b>	<b>2 594 354</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 678 469	-1 897 367
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 484	-260 579
Personalkostnader	Not 6	-72 604	-76 605
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-408 424	-408 424
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 429 982</b>	<b>-2 642 975</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>282 975</b>	<b>-48 621</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 542	-156 975
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 525</b>	<b>-156 940</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>171 450</b>	<b>-205 561</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>171 450</b>	<b>-205 561</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	12 813 563	13 221 988
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 813 563</b>	<b>13 221 988</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 813 563</b>	<b>13 221 988</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 880	1 880
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 441 292	925 029
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 443 172</b>	<b>926 909</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		7 338	7 338
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 338</b>	<b>7 338</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 450 510</b>	<b>934 247</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 264 074</b>	<b>14 156 235</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		209 981	209 981
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 069 090	811 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 279 071</b>	<b>1 020 981</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 061 065	-1 597 414
Årets resultat		171 450	-205 561
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 889 615</b>	<b>-1 802 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-610 544</b>	<b>-781 994</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 023 969	6 019 804
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 023 969</b>	<b>6 019 804</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 395 999	8 427 000
Leverantörsskulder		116 031	132 830
Skatteskulder		3 053	1 997
Övriga skulder		83 873	83 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	251 693	272 725
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 850 648</b>	<b>8 918 425</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 264 074</b>	<b>14 156 235</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	20-50 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Markanläggning	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 101 356	2 101 356
Hyror lokaler	317 917	329 669
Hyror garage/parkering	171 000	141 444
Hyror parkering	6 000	0
Hyror förråd	2 400	1 400
Överlåtelse/pantsättning	0	11 347
Avgift andrahandsuthyrning	3 033	2 609
Öresutjämning	-13	-18
	<b>2 601 693</b>	<b>2 587 806</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	111 024	5 283
Övriga intäkter	240	1 265
	<b>111 264</b>	<b>6 548</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	8 988	7 439
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 332	28 073
	Snöröjning/sandning	8 272	7 406
	Städning entreprenad	42 000	42 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 250	0
	Myndighetstillsyn	0	7 215
	Bevakning	6 250	6 250
	Serviceavtal	62 981	62 708
	Förbrukningsmateriel	12 093	7 752
	Brandskydd	9 856	7 271
	Fordon	0	755
		<b>190 022</b>	<b>176 868</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	2 625
	Tvättstuga	0	4 060
	Källare	0	1 650
	Entré/trapphus	0	6 348
	VVS	5 142	26 781
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 935
	Elinstallationer	4 057	2 796
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	506	0
	Tak	0	3 914
	Skador/klotter/skadegörelse	5 060	0
	Vattenskada	282 372	2 450
		<b>297 137</b>	<b>52 559</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	98 750
	Elinstallationer	0	36 250
	Garage/parkering	0	417 910
		<b>0</b>	<b>552 910</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	75 080	67 457
	Värme	580 962	527 447
	Vatten	72 101	68 155
	Sophämtning/renhållning	48 144	32 539
		<b>776 287</b>	<b>695 598</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	96 288	60 741
	Självrisk	36 000	77 000
	Markhyra/vägavgift/avgäld	5 185	5 098
	Tomträttsavgäld	166 500	166 500
	Kabel-TV	24 474	24 573
		<b>328 447</b>	<b>333 912</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>86 576</b>	<b>85 520</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 678 469</b>	<b>1 897 367</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	306	3 982
	Tele- och datakommunikation	1 755	0
	Inkassering avgift/hyra	0	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	14 775
	Föreningskostnader	6 013	12 838
	Styrelseomkostnader	450	0
	Fritids- och trivselkostnader	690	617
	Förvaltningsarvode	191 045	151 821
	Förvaltningsarvodena övriga	750	25 205
	Administration	3 795	5 285
	Korttidsinventarier	1 800	0
	Konsultarvode	25 975	21 302
	Föreningsavgifter	21 780	21 780
		<b>270 484</b>	<b>260 579</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	55 302	58 290
	Sociala kostnader	17 302	18 315
		<b>72 604</b>	<b>76 605</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	168 527	168 527
	Förbättringar	203 303	203 303
	Markanläggning	36 594	36 594
		<b>408 424</b>	<b>408 424</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 815 151	19 815 151
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 815 151</b>	<b>19 815 151</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 593 163	-6 184 739
	Årets avskrivningar enligt plan	-408 424	-408 424
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 001 588</b>	<b>-6 593 163</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 813 563</b>	<b>13 221 988</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 520 000	20 520 000
	Taxeringsvärde mark	15 120 000	15 120 000
		<b>35 640 000</b>	<b>35 640 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	33 400 000	33 400 000
	Lokaler	2 240 000	2 240 000
		<b>35 640 000</b>	<b>35 640 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 451	54 451
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>54 451</b>	<b>54 451</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 451	-54 451
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-54 451</b>	<b>-54 451</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Kundfordringar	0	5 213
	Skattekonto	13 451	7 854
	Klientmedel hos SBC	1 427 048	911 962
	Placeringskonto hos SBC	793	0
		<b>1 441 292</b>	<b>925 029</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	811 000	1 082 757
	Reservering enligt stadgar	811 000	811 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-552 910	-1 082 757
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 069 090</b>	<b>811 000</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	2,600 %	1 183 144	1 203 144	2019-09-01
	Handelsbanken	2,240 %	630 641	637 477	2021-03-01
	Nordea	0,850 %	4 206 019	4 206 019	2019-08-14
	Nordea	0,800 %	937 602	937 602	2020-08-19
	Nordea	0,800 %	7 462 562	7 462 562	2020-08-19
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 419 968</b>	<b>14 446 804</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 395 999	-8 427 000	
			<b>9 023 969</b>	<b>6 019 804</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 285 788 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	14 802 350	14 802 350

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	52 850	50 000
	Sociala avgifter	16 605	15 500
	Ränta	10 181	28 989
	Avgifter och hyror	172 057	178 236
		<b>251 693</b>	<b>272 725</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen har utfört OVK-besiktning under januari 2019.

---

## Styrelsens underskrifter

---

ENSKEDE den 10/4 2019

  
Sten Edvard Becker  
Ledamot

  
Johan Mikael Huhtanen  
Ledamot

  
Erika Kerstin Maria Björnsson  
Ledamot

  
Wina Sylva Helena Åkerberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2019

  
Adnin Ali  
Extern revisor  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

  
Cornelia Lagerström Carlsson  
Intern revisor  
Av föreningen vald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pergolan i Stockholm, org.nr. 702001-6643

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pergolan i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida handlingar eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pergolan i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16/4 2019

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Cornelia Lagerström Carlsson  
Av föreningen vald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 101 000	2 101 356	2 101 000
Hyror lokaler	317 000	317 917	313 000
Hyror garage/parkering	171 000	171 000	171 000
Hyror parkering	6 000	6 000	6 000
Hyror förråd	2 000	2 400	2 500
Överlåtelse/pantsättning	0	0	10 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 033	0
Öresutjämnning	0	-13	0
Försäkringersättning	0	111 024	0
Övriga intäkter	0	240	0
	<b>2 597 000</b>	<b>2 712 957</b>	<b>2 603 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-7 000	-8 988	-10 000
Fastighetskötsel gård beställning	-12 000	-23 332	-10 000
Snöröjning/sandning	-13 000	-8 272	-13 000
Städning entreprenad	-44 000	-42 000	-43 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-41 000	-16 250	0
Myndighetstillsyn	-8 000	0	0
Bevakning	-7 000	-6 250	-6 500
Serviceavtal	-63 000	-62 981	-50 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-12 093	-9 000
Brandskydd	-10 000	-9 856	-7 500
Fordon	0	0	-1 000
	<b>-220 000</b>	<b>-190 022</b>	<b>-150 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	0	-100 000
VVS	0	-5 142	0
Elinstallationer	0	-4 057	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-506	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 060	0
Vattenskada	0	-282 372	0
	<b>0</b>	<b>-297 137</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-300 000	0	0
	<b>-300 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-81 000	-75 080	-69 000
Värme	-600 000	-580 962	-546 000
Vatten	-69 000	-72 101	-69 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-48 144	-30 000
	<b>-795 000</b>	<b>-776 287</b>	<b>-714 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-98 000	-96 288	-60 000
Självrisk	0	-36 000	0
Markhyra/välgavgift/avgäld	-6 000	-5 185	-5 500
Tomträttsavgäld	-167 000	-166 500	-166 500
Kabel-TV	-26 000	-24 474	-25 000
	<b>-297 000</b>	<b>-328 447</b>	<b>-257 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-88 000	-86 576	-87 500
	<b>-88 000</b>	<b>-86 576</b>	<b>-87 500</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-4 000	-306	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	-1 755	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-16 125	-15 000
Föreningskostnader	0	-6 013	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-450	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-690	0
Förvaltningsarvode	-160 000	-191 045	-190 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	-750	-25 000
Administration	-1 000	-3 795	-5 000
Korttidsinventarier	0	-1 800	0
Konsultarvode	-10 000	-25 975	0
Föreningsavgifter	-22 000	-21 780	-22 000
	<b>-215 000</b>	<b>-270 484</b>	<b>-260 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-50 000	-55 302	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-17 302	-15 500
	<b>-66 000</b>	<b>-72 604</b>	<b>-65 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-169 000	-168 527	-168 500
Förbättringar	-204 000	-203 303	-203 500
Markanläggning	-37 000	-36 594	-36 500
	<b>-410 000</b>	<b>-408 424</b>	<b>-408 500</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 391 000</b>	<b>-2 429 982</b>	<b>-2 042 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>206 000</b>	<b>282 975</b>	<b>561 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Låneräntor	-166 000	-111 297	-166 000
Övriga räntekostnader	0	-245	0
	<b>-166 000</b>	<b>-111 525</b>	<b>-166 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>40 000</b>	<b>171 450</b>	<b>395 000</b>