



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB:s Pergolan i Stockholm



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB:s Pergolan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Johan Mikael Huhtanen	Ordförande
Erika Kerstin Maria Björnsson	Ledamot
Kurt Olof Larsson	Ledamot
Nina Sylvia Helena Åkerberg	Ledamot

Emelie Karin Sabine Thorburn Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	Bo Revision
Kerstin Davidson	Ordinarie Intern	
Marie Hedman	Suppleant Intern	

Valberedning

Kerstin Davidsson
Kristin Bard

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gräsmattan 2	1945	Stockholm
Pergolan 1	1945	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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.

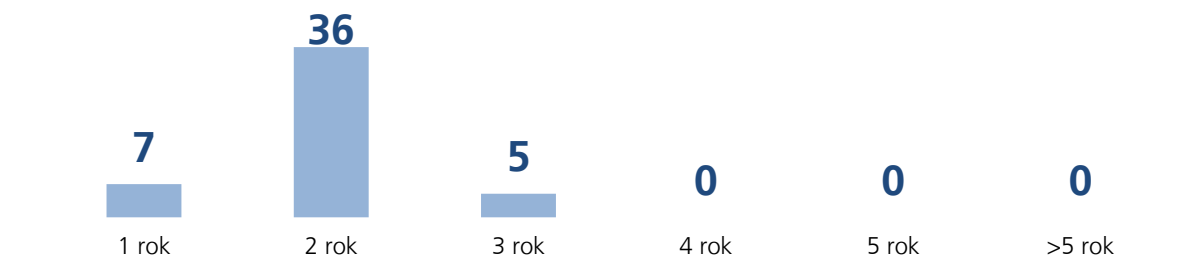
Fastigheternas värdeår är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 803 m², varav 2 459 m² utgör lägenhetsyta och 344 m² 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 ²	2020
Måleriarbeten	58 m ²	2020
Telekommunikation	5 m ²	2021
Dataprogrammering	73 m ²	2020

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingslokal	Sockenvägen 480

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2020-04-18.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Myndighetskrav
Allmänna utrymmen, renovering ytskikt	2020	Enligt underhållsplanering
Allmänna utrymmen, byte belysning	2020	Enligt underhållsplanering
Energideklaration	2018	Myndighetskrav
Parkeringsytor, renovering	2017	Efter tidigare utfört planerat underhåll
Grund, dränering och isolering	2016	Nynäsvägen 375
OVK	2015 - 2016	Samtliga lägenheter och lokaler
Underhållsinventering	2015	Samtliga hus
Självdraagsventilation, montering uteluftsdon,	2014 - 2015	Samtliga lägenheter
Avloppstammar, spolning	2013	Samtliga hus
Fasad- och balkong, renovering	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
Stambyte, renovering badrum	1995 - 1996	Samtliga hus
Elstigare, byte	1995 - 1996	Samtliga hus
Trapphus, ommålning	1993 - 1995	Samtliga hus
Fönster, byte	1988 - 1989	Samtliga lägenheter och trapphus
Vindsbjälklag, isolering	1981	Hus Sockenvägen
Termostatventiler, injusteringvärme	1981	Samtliga lägenheter och lokaler
Tak, omläggning	1980	Samtliga hus
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2021	Enligt underhållsplanering
Renovering av trädgård	2021	I trädgårdsgruppens regi
Radiator- och termostatventiler lgh., byte	2021	Enligt underhållsplanering
Undercentral, renovering	2021	Enligt underhållsplanering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

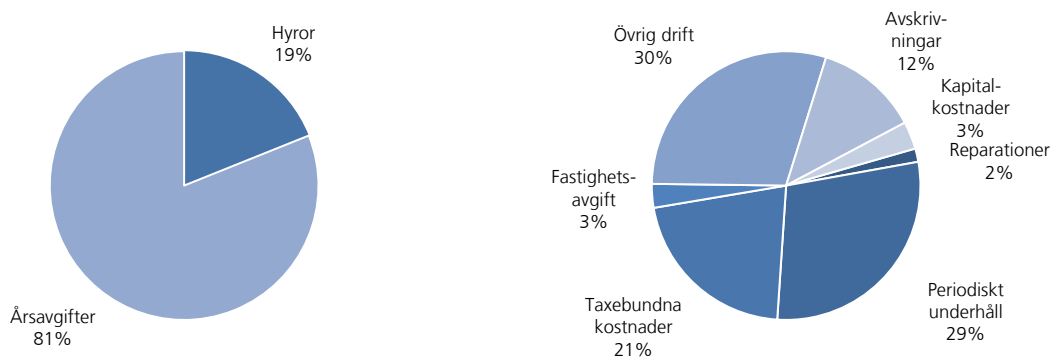
Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	SBC
Städning	Svensk Markttjänst
Snöröjning	Veterankraft
Kabel-TV/Bredband	ComHem, Telenor AB
El	Fortum Ellevio
Värme	Fortum Värme
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten VA
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall
Bevakningstjänster	Svenska Störningsjouren
SBA	Hald & Tesch Brand
Ekonomisk förvaltning	SBC
Skadedjurskontroll	Anticimex
Trädgårdsskötsel	Veterankraft + Egen regi
Låneupphandling	Finopti AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 195 486	1 435 179
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 590 701	2 616 157
Finansiella intäkter	43	10
Minskning kortfristiga fordringar	39 115	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 012	30 748
	2 631 871	2 646 915
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 642 717	1 693 841
Finansiella kostnader	102 384	135 616
Ökning av långfristiga fordringar	1 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 815
Minskning av långfristiga skulder	101 836	39 336
	2 847 937	1 886 608
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 979 420	2 195 486
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-216 066	760 307

*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 1 429 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

Entreprenad avseende trapphusmålning utförd och slutbesiktigad.

Utförd renovering och oljning av trädäcket i trädgården.

Merparten av OVK-åtgärder utförda under 2020.

Styrelsen har tillsatt en trädgårdsgrupp för proaktivt arbete med trädgården.

Radonmätning påbörjades under hösten 2020.

Lokalhyresgäst, Degea AB, valde att inte förlänga sitt hyreskontrakt; utflyttning sker 2021-02-28.

Avtal har signerats med ny lokalhyresgäst för två (2) lokaler; inflyttning sker 2021-03-01.

Omförhandling av två (2) lån i Nordea har gjorts till lägre räntesats och med höjd amortering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	853	855	855	855
Hyror/m ² hyresrättsyta	941	943	848	879
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 807	5 848	5 864	5 875
Elkostnad/m ² totalyta	23	28	26	24
Värmekostnad/m ² totalyta	177	186	205	186
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	27	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	48	39	55
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-543	378	171	-206
Nettoomsättning (tkr)	2 590	2 616	2 602	2 588

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 459 m² bostäder och 344 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	480	0	0	480
Upplåtelseavgifter	209 501	0	0	209 501
Fond för yttre underhåll	2 691 090	811 000	0	1 880 090
S:a bundet eget kapital	2 901 071	811 000	0	2 090 071
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 133 329	-811 000	378 286	-2 700 615
Årets resultat	-542 828	-542 828	-378 286	378 286
S:a ansamlad förlust	-3 676 157	-1 353 828	0	-2 322 329
S:a eget kapital	-775 086	-542 828	0	-232 258

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-542 828
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 322 329
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-811 000
summa balanserat resultat	-3 676 157
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	906 063
att i ny räkning överförs	-2 770 094

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 590 101	2 615 787
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	370
Summa rörelseintäkter		2 590 701	2 616 157
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 216 032	-1 355 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-360 990	-276 552
Personalkostnader	Not 6	-65 695	-61 964
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-388 471	-408 424
Summa rörelsekostnader		-3 031 188	-2 102 265
RÖRELSERESULTAT		-440 486	513 892
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 384	-135 616
Summa finansiella poster		-102 342	-135 606
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-542 828	378 286
ÅRETS RESULTAT		-542 828	378 286

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	12 016 669	12 405 139
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 016 669	12 405 139
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 017 669	12 405 139
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 680	1 880
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 962 433	2 206 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	13 275
Summa kortfristiga fordringar		1 966 113	2 221 294
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 338	7 338
Summa kassa och bank		7 338	7 338
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 973 451	2 228 632
SUMMA TILLGÅNGAR		13 991 120	14 633 772

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		209 981	209 981
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 691 090	1 880 090
Summa bundet eget kapital		2 901 071	2 090 071
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 133 329	-2 700 615
Årets resultat		-542 828	378 286
Summa fritt eget kapital		-3 676 157	-2 322 329
SUMMA EGET KAPITAL		-775 086	-232 258
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 375 062	5 903 632
Summa långfristiga skulder		7 375 062	5 903 632
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 903 734	8 477 000
Leverantörsskulder		101 136	85 999
Skatteskulder		7 029	4 533
Övriga skulder		83 873	83 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	295 372	310 993
Summa kortfristiga skulder		7 391 144	8 962 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 991 120	14 633 772

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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	2 097 301	2 101 356
Hyror lokaler	323 799	324 386
Hyror garage/parkering	161 640	174 300
Hyror parkering	1 800	500
Hyror förråd	2 400	2 400
Avgift andrahandsuthyrning	3 173	12 852
Öresutjämning	-13	-6
	2 590 101	2 615 787

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	600	370
	600	370

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	11 743	15 078
	Fastighetsskötsel gård beställning	50 315	14 197
	Snöröjning/sandning	0	11 810
	Städning entreprenad	42 000	42 000
	Städning enligt beställning	3 500	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 000
	Bevakning	14 778	0
	Gård	3 897	0
	Serviceavtal	55 924	69 927
	Förbrukningsmateriel	4 528	1 330
	Brandskydd	13 088	9 663
		199 773	189 005
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 257
	Sophantering/återvinning	6 727	0
	Entré/trapphus	0	4 414
	Lås	563	6 387
	VVS	20 269	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 935
	Elinstallationer	16 041	11 225
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 979	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 719	15 714
	Vattenskada	0	6 861
		50 298	51 793
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	74 313	0
	Entré/trapphus	831 750	0
		906 063	0
	Taxebundna kostnader		
	El	65 311	78 184
	Värme	496 693	521 345
	Vatten	67 321	74 777
	Sophämtning/renhållning	37 985	41 797
		667 310	716 103
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	105 688	114 113
	Markhyra/vägavgift/avgäld	5 388	5 302
	Tomträttsavgäld	166 500	166 500
	Kabel-TV	24 460	24 453
		302 036	310 368
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 552	88 056
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 216 032	1 355 325

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 557	2 426
	Tele- och datakommunikation	1 935	1 755
	Juridiska åtgärder	36 369	11 878
	Inkassering avgift/hyra	2 250	850
	Hysesförluster	1 820	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 125
	Föreningskostnader	0	693
	Fritids- och trivselkostnader	0	233
	Förvaltningsarvode	200 184	197 102
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 288
	Administration	12 563	2 284
	Korttidsinventarier	16 689	0
	Konsultarvode	47 593	20 138
	Föreningsavgifter	21 780	21 780
		360 990	276 552
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	49 989	47 150
	Sociala kostnader	15 706	14 814
		65 695	61 964
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	168 527	168 527
	Förbättringar	183 350	203 303
	Markanläggning	36 594	36 594
		388 471	408 424

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 815 151	19 815 151
	Utgående anskaffningsvärde	19 815 151	19 815 151
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 410 012	-7 001 588
	Årets avskrivningar enligt plan	-388 471	-408 424
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 798 482	-7 410 012
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 016 669	12 405 139
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 698 000	22 698 000
	Taxeringsvärde mark	20 898 000	20 898 000
		43 596 000	43 596 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 400 000	41 400 000
	Lokaler	2 196 000	2 196 000
		43 596 000	43 596 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 451	54 451
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	54 451	54 451
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 451	-54 451
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-54 451	-54 451
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Fonus	1 000	0
		1 000	0
		1 000	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	-9 649	17 991
	Klientmedel hos SBC	1 971 289	2 187 355
	Placeringskonto hos SBC	793	793
		1 962 433	2 206 139

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Tomträtsavgäld	0	13 275
		0	13 275

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 880 090	1 069 090
	Reservering enligt stadgar	811 000	811 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 691 090	1 880 090

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,240 %	616 969	623 805	2021-03-01
	Nordea	0,560 %	4 206 019	4 206 019	2021-07-01
	Nordea	0,460 %	930 102	937 602	2021-08-19
	Nordea	0,550 %	7 445 062	7 462 562	2022-08-17
	Nordea	0,510 %	1 080 644	1 150 644	2021-08-18
	Summa skulder till kreditinstitut		14 278 796	14 380 632	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 903 734	-8 477 000	
			7 375 062	5 903 632	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 394 616 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 802 350	14 802 350

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	15 710	15 710
	Ränta	8 838	8 475
	Avgifter och hyror	220 824	224 312
	Vatten	0	12 496
		295 372	310 993

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Slutförande av OVK-åtgärder för att erhålla godkännande.

Stampspolning för att förlänga stammarnas livslängd och kvalitet.

Byte av termostatventiler i samtliga lägenheter och lokaler.

Utvärdering av att eventuellt installera digitala anslagstavlor i trapphusen.

Utvärdering av att eventuellt installera digitalt bokningssystem för tvättstugan.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 12/3- 2021



Johan Mikael Huhtanen
Ordförande



Erika Kerstin Maria Björnsson
Ledamot



Kurt Olof Larsson
Ledamot

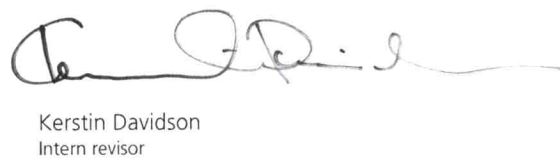


Nina Sylvia Helena Åkerberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/3- 2021



Adnin Ali
Extern revisor



Kerstin Davidson
Intern 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 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionssed 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 händelser 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 händelser 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 19/3-2021


Admin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kerstin Davidsson
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 100 000	2 097 301	2 101 000
Hyror lokaler	370 000	323 799	324 000
Hyror garage/parkering	152 000	161 640	174 000
Hyror parkering	0	1 800	0
Hyror förråd	2 000	2 400	2 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 173	0
Öresutjämning	0	-13	0
Övriga intäkter	0	600	0
	2 624 000	2 590 701	2 601 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-19 000	-11 743	-20 000
Fastighetskötsel gård beställning	-30 000	-50 315	-10 000
Snöröjning/sandning	-20 000	0	-20 000
Städning entreprenad	-44 000	-42 000	-40 000
Städning enligt beställning	0	-3 500	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-40 000	0	-70 000
Bevakning	0	-14 778	-7 000
Gård	-100 000	-3 897	0
Serviceavtal	0	-55 924	-70 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 528	-5 000
Brandskydd	-10 000	-13 088	-8 000
	-268 000	-199 773	-250 000
Reparationer			
Sophantering/återvinning	0	-6 727	0
Entré/trapphus	-120 000	0	-700 000
Lås	0	-563	0
Installationer	-70 000	0	0
VVS	-60 000	-20 269	-30 000
Elinstallationer	0	-16 041	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 979	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 719	0
	-250 000	-50 298	-730 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-74 313	0
Entré/trapphus	0	-831 750	0
	0	-906 063	0
Taxebundna kostnader			
El	-82 000	-65 311	-80 000
Värme	-543 000	-496 693	-500 000
Vatten	-75 000	-67 321	-60 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-37 985	-40 000
	-744 000	-667 310	-680 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-119 000	-105 688	-110 000
Markhyra/välgavgift/avgäld	-6 000	-5 388	-5 000
Tomträttsavgäld	-167 000	-166 500	-130 000
Kabel-TV	-25 000	-24 460	-20 000
	-317 000	-302 036	-265 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-66 000	-90 552	-65 000
	-66 000	-90 552	-65 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-3 557	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-1 935	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-36 369	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 250	0
Hysesförluster	0	-1 820	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 250	-17 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-208 000	-200 184	-201 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-1 000
Administration	-4 000	-12 563	-2 000
Korttidsinventarier	0	-16 689	0
Konsultarvode	0	-47 593	-10 000
Föreningsavgifter	-22 000	-21 780	-25 000
	-255 000	-360 990	-260 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-49 989	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-15 706	-16 000
	-67 000	-65 695	-67 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-169 000	-168 527	-169 000
Förbättringar	-184 000	-183 350	-204 000
Markanläggning	-37 000	-36 594	-37 000
	-390 000	-388 471	-410 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 357 000	-3 031 188	-2 727 000
RÖRELSERESULTAT	267 000	-440 486	-126 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	33	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Låneräntor	-90 000	-102 384	-90 000
	-90 000	-102 342	-90 000
RESULTAT	177 000	-542 828	-216 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se