



Årsredovisning 2023



Brf Pergolan

Org nr 769630-7532

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Pergolan, med säte i Umeå kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Pergolan i Umeå kommun bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 21 september 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 augusti 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Skarpgärdan 1 i Umeå kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningen består av 63 bostadsrätter i tre flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är 4 723 kvm. Föreningen har 63 parkeringsplatser i garage/parkeringsdäck.

Lägenhetsfördelning:

27 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 29 november 2017. Garantitiden är fem år och löper fram till den 29 november 2022. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2024.

Föreningen har tecknat avtal med HSB gällande fastighetsskötsel.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning, GA1, avseende parkeringsgarage/däck med 105 parkeringsplatser, markanläggningar, ledningar, sophantering, gård med planteringar m.m. Andelstal för GA1 är 63/105. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ronny Andersson	ordförande
Christer Lind	kassör
Ingemar Sandström	sekreterare
Edgar Ejehult	ledamot
Arne Lindberg	ledamot
Pål Forsberg	suppleant
Anders Lindström	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Tor Håkansson	sammankallande
Arne Persson	
Sture Olsson	

Revisor

BoRerevision i Sverige AB med Oscar Rosdahl som huvudansvarig revisor.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 78 750 kr (1,5 prisbasbelopp) exklusive sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 7 mars 2017.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övergripande händelser

Uppföljning och dialoger om kvarvarande och inte fullföljda åtaganden från Bonavas sida i form av avvikelser vid besiktningar och felanmälningar är fortsatt vad som tar mest tid och kraft i styrelsen.

Föreningen, gemensamt med brf Tvärån, nådde under senhösten 2022 samsyn med Bonava att båda garagen lutar. Efter möte med konstruktören, en geotekniker, Bonava och NCC i mars månad fullföljer NCC sättningsmätningarna tills vidare. Från och med hösten genomförs dessa var tredje månad. Mätningarna visar att både sättningsarna och lutningarna fortsätter. De senaste mätningarna visar även på punktvisa rörelser åt motsatt håll vilket, enligt konstruktören och geoteknikern, inte skulle kunna ske. Då misstankar fanns i båda styrelserna att även kringliggande dräneringar kunde ha avvikelser genomfördes filmning av dessa under sommaren. Både filmer samt yttrande från företaget Swoosh påvisade flertalet fel av vilka minst ett par måste ha uppkommit redan under byggtiden. Något tydligt besked från Bonava om hur lutningarna och den avvikande dräneringen ska åtgärdas hade före årsskiftet uteblivit.

Sedumtaken på garagen har under hösten 2023 åtgärdats genom NCC försorg. Det mindre garagets tak har försetts med ytterligare ett lager sedum medan det större garagets sedum lagats/kompletterats med nya sedumsektioner och/eller med växtdelar. NCC, och av NCC engagerat trädgårdsföretag, har skötselansvar intill besiktning hösten -24. NCC ansvarar för den totala kostnaden. Besked/beslut från Bonava om cykeltakens sedumväxt, som enligt resultat av markbesiktningen skulle ha meddelats oss, har uteblivit.

Under påskhelgen havererade ett av de större cykelhusens tak. Efter en lång serie av mailväxlingar med såväl Bonava, (vilka omedelbart ansåg sig ansvarsfria då händelsen inträffat fyra månader efter garantitid) som konstruktören visade det sig att takplåten aldrig varit belastningstestad. Leverantören ombesörjde under sommaren reparation av taket inklusive kraftiga förstärkningar under takplåten. Bonava har inte reagerat ytterligare på våra krav att förstärka alternativt byta ut övriga cykelhustak.

Även under denna vårvinter liksom under december fortsatte kallsnö blåsa in på alla tre vindarna. Avvikelserna är i likhet med tidigare år felanmälda och fotodokumenterade. De är också noterade som fel i besiktningsprotokollen. Underentreprenören NCC har inte lyckats åtgärda felen och Bonava har inte meddelat något förslag till åtgärd. Beslut förväntas vid den femåriga efterbesiktningen i januari -24.

Samtliga gemensamma avloppsrör/spillvattenrör i mark filmades och höjdmättes under senhösten 2022. På grund av ett antal större avvikelser i form av tre övertäckta spolbrunnar, ett rörbrott, klämda rör och flera stora svackor med stillastående vatten gjordes kompletterande filmning våren -23. Det mest akuta felet, rörbrottet under Bollplansgatan 2 i husets östra del, lagades av NCC under maj månad. Bonava hade före årsskiftet inte meddelat förslag på åtgärder beträffande övriga avvikelser. Bonava har inte heller tagit ansvar för kostnaderna runt filmningen. Föreningens tre ventilationsaggregat har under året haft färre driftstopp än tidigare år. Justeringen av de automatiska larmen som inleddes i december -22 har genomförts under våren -23 med kompletteringen att larmen sedan dess också går till styrelseledamöter.

Avtalet med HSB beträffande fastighetsskötsel och lokalvård har fortsatt fungera som förväntat. Under året har utvärdering skett tillsammans med HSB varefter justeringar, kompletteringar och smärre ändringar i avtalet genomförts i nytt treårigt avtal.

Svensk Markservice har haft fortsatt förtroendet att ansvara för skötseln av de gröna ytorna även under växtperioden intill okt -23. Dock har det ekonomiska utfallet medfört att båda föreningarnas styrelser under december beslutade att säga upp avtalet. Avsikten är att under våren -24 upphandla ett nytt avtal för skötsel av markytorna.

Under oktober skadades ett hushörn och en balkong med inglasning av en bil som framfördes av en rattfull person. Bilen var stulen men dess försäkring täcker reparationen av skadorna samt balkongägarens skadade inventarier.

Beslutade och genomförda aktiviteter

Tre stycken informationstavlor vid vardera infarten blev under senhösten verklighet. Investeringen är en del av totalentreprenadkontraktet varför Bonava ålågts att bekosta hela investeringen vilket också skett.

Under hösten beslutades att snarast möjligt under -24 uppgradera larmtelefonerna i alla sex hissar till en ungefärlig kostnad om 20.000 kr/hiss. Det är en tvingande åtgärd av säkerhetsskäl på grund av att Telia nedmonterar 3G-nätet. Gruppavtalet med Telia för leverans av internet- och TV-tjänster samt fast telefoni har sagts upp av ekonomiska skäl. Nytt motsvarande avtal med Tele2 startas i februari -24 och därmed följer en reducerad årskostnad för föreningen.

Åtgärder

Ett av föreningens fem lån, det minsta, har amorterats till fullo. Av föreningens kvarvarande fyra lån har det ena omsatts med så kallad rörlig ränta. Omkostnader, priser och bankräntor bedöms fortsätta öka om än i något mildare grad än under 2022-2023. För att balansera inkomster (= månadsavgifterna) och utgifter beslutade styrelsen att höja månadsavgiften för alla lägenheter med 8% från och med årsskiftet 23/24.

Föreningens stadgar som reviderats och anpassats till våra förhållanden fastställdes sommaren 2023.

Snösmältningen under våren -23 vattenfylld helt betongkassunerna till två av våra sex sopnedkast. Övriga fyra hade alla fyllts med smältvatten till en oacceptabel nivå. Föreningen pumpade själva akut ut ett par kubikmeter vatten för att omedelbart därefter beställa urpumpning av alla kassunerna. Slambilen pumpade upp 10 kubikmeter vatten. Orsaken är enligt vår uppfattning dålig tätning mellan den övre metallkonstruktionen och betongkassunen. NCC delar inte den uppfattningen utan anser att skälet är dålig snöröjning och isrivning.

Under sommaren rensades och spolades samtliga dagvattenbrunnar. Åtgärden bör återkomma cirka vart tredje år.

Vid årsstämman fattades beslut om att byta revisor till Bo Revision. Detta på grund av att den tidigare revisorn inte hade möjlighet att fortsätta som föreningens revisor.

De ursprungliga och utbytta motorvärmarruttagen från båda garagen har sålts till intäkten 16.800 kr. Under senhösten togs beslut gemensamt med brf Tvärån att ta hjälp av en entreprenadjurist med anledning av de resultatlösa försök som under åren gjorts för att förmå Bonava att avhjälpa de reklamationer på fel/skador som framträtt i entreprenaderna avseende 1) garagen med sättningar och lutningar, 2) VA/spillvattenledningarna, 3) dräneringarna runt garagen, 4) cykelhusens tak (konstruktion och sedumtak), 5) sopkärlen med betongkassuner och 6) trädet i pergolan.

I förhållande till ”Verksamhetsplan för 2023 intill årsstämma 2024” ligger föreningen tidsmässigt i fas med planen utom vad avser den förväntade åtgärdsplanen från Bonava som borde ha varit klar före årsskiftet 23/24 och att slutförandet av den 5-åriga garantibesiktningen genomförs först i slutet av januari -24.

Drift, underhåll och felanmälningar

Drift och underhåll har under året fungerat bra och huvudsakligen enligt vad som kunnat förväntas. Kostnaden har i allt väsentligt kunnat hållas inom planerad ram. En av garageportarna har fått nya lyftfjädrar på grund av att porten haft så många öppningar att fjädrarna riskerade att haverera. Kostnaden delas med brf Tvärån. Antalet felanmälningar till Bonavas kundtjänst från enskilda lägenhetsinnehavare bör under året ha reducerats till ett minimum i och med att den femåriga garantin upphörde i nov 2022. Däremot har styrelsen fullföljt felanmälningar som omfattas av avsteg från entreprenadkontraktet eller är sammankopplade med tidigare felanmälningar i gemensamma utrymmen och anläggningar och/eller kopplade till protokollförda avvikelser vid besiktningar. Felanmälningar till fastighetsskötaren HSB finns än inte i sammanställd form.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 97 (98) medlemmar. Under året har 10 (4) medlemmar tillträtt samt 11 (4) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 7 (6) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 905	3 568	3 570	3 570
Soliditet (%)	74,45	73,95	73,85	72,99
Resultat efter finansiella poster	-798	-442	-337	-363
Resultat exkl avskrivningar	874	1 222	1 300	1 272
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	10 687	11 060	11 174	11 725
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	743	675	675	675
Skuldränta (%)	2,39	0,93	0,99	1,04
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 687	11 060	11 174	11 725
Sparande per kvm (kr/kvm)	185	259	282	269
Räntekänslighet (%)	14,38	16,39	16,55	17,37
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	144	132	128	120
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,14	89,34	89,29	89,21

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 281 242	38 093 758	579 598	-1 796 204	-441 816	150 716 578
Disposition av föregående års resultat:			141 690	-583 506	441 816	0
Årets resultat					-798 176	-798 176
Belopp vid årets utgång	114 281 242	38 093 758	721 288	-2 379 710	-798 176	149 918 402

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 379 710
årets förlust	-798 176
	-3 177 886

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	141 690
i ny räkning överföres	-3 319 576
	-3 177 886

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 904 685	3 567 879
Övriga rörelseintäkter		34 124	420
Summa rörelseintäkter		3 938 809	3 568 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 625 260	-1 601 366
Övriga externa kostnader	4	-155 051	-170 526
Personalkostnader	5	-94 186	-86 061
Avskrivningar		-1 672 595	-1 664 261
Summa rörelsekostnader		-3 547 092	-3 522 214
Rörelseresultat		391 717	46 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 624	6 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 227 517	-494 652
Summa finansiella poster		-1 189 893	-487 901
Resultat efter finansiella poster		-798 176	-441 816
Årets resultat		-798 176	-441 816

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	198 715 000	200 350 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	301 849	339 444
Summa materiella anläggningstillgångar		199 016 849	200 689 444
Summa anläggningstillgångar		199 016 849	200 689 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 259	56 596
Övriga fordringar	8	1 531 441	1 992 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	59 136	49 390
Summa kortfristiga fordringar		1 594 836	2 098 763
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		743 948	1 010 414
Summa kassa och bank		743 948	1 010 414
Summa omsättningstillgångar		2 338 784	3 109 177
SUMMA TILLGÅNGAR		201 355 633	203 798 621

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		114 281 242	114 281 242
Upplåtelseavgifter		38 093 758	38 093 758
Fond för yttre underhåll		721 288	579 598
Summa bundet eget kapital		153 096 288	152 954 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 379 710	-1 796 204
Årets resultat		-798 176	-441 816
Summa fritt eget kapital		-3 177 886	-2 238 020
Summa eget kapital		149 918 402	150 716 578
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	28 522 000	42 272 000
Summa långfristiga skulder		28 522 000	42 272 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 955 000	9 965 520
Leverantörsskulder		204 227	170 705
Skatteskulder		80 140	67 800
Övriga skulder		1 298	7 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	674 566	598 100
Summa kortfristiga skulder		22 915 231	10 810 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 355 633	203 798 621

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-798 176	-441 816
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 672 595	1 664 261
Förändring skatteskuld/fordran		12 340	12 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		886 759	1 234 785
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		52 337	-8 208
Förändring av kortfristiga fordringar		-77 669	-2 605
Förändring av leverantörsskulder		33 522	3 973
Förändring av kortfristiga skulder		69 845	66 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten		964 794	1 294 288
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-341 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-341 293
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 760 520	-537 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 760 520	-537 480
Årets kassaflöde		-795 726	415 515
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 951 654	2 536 139
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 155 929	2 951 654

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början år 2018.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 511 110	3 188 052
Garage och p-platser	360 500	378 000
Elavgifter	33 074	11 977
Outhyrda garage och p-platser	0	-10 150
	3 904 684	3 567 879

Förutom att täcka föreningens kostnader för underhåll och drift ingår kollektiv boendeförsäkring för egendomsskada hos Trygg Hansa samt att Pergolan tecknat gruppavtal med Telia för "Telia triple play" där bredband, bredbandstelefontjänst samt digital-TV ingår.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	173 346	175 268
Fastighetsskötsel, extra tjänster	0	1 707
Trädgårdsskötsel	88 740	74 218
Städkostnader	8 085	0
Systematiskt brandskyddsarbete	19 674	12 337
Snöröjning/sandning	105 191	69 167
Serviceavtal	6 845	6 562
Hisservice/besiktning	49 828	51 470
Besiktningsskostnader	0	32 957
Gemensamhetsanläggning	110 003	138 873
Reparationer	31 426	79 053
Hissreparationer	43 127	17 275
Fastighetsel	107 302	92 776
Uppvärmning	369 769	344 401
Vatten och avlopp	201 852	188 308
Avfallshantering	67 967	80 591
Försäkringskostnader	56 855	50 615
Bredband	176 312	176 252
Förbrukningsinventarier	569	5 704
Förbrukningsmaterial	8 370	3 831
	1 625 261	1 601 365

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	40 070	40 070
Porto	4 428	5 410
Föreningsgemensamma kostnader	1 389	8 123
Revisionsarvode	17 000	22 375
Ekonomisk förvaltning	76 327	68 993
Bankkostnader	2 965	2 546
Övriga förvaltningskostnader	12 872	23 009
	155 051	170 526

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	72 450
Sociala avgifter	15 436	13 611
	94 186	86 061

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	163 525 000	163 525 000
Ingående anskaffningsvärden mark	45 000 000	45 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	208 525 000	208 525 000
Ingående avskrivningar	-8 175 000	-6 540 000
Årets avskrivningar	-1 635 000	-1 635 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 810 000	-8 175 000
Utgående redovisat värde	198 715 000	200 350 000
Taxeringsvärden byggnader	107 459 000	107 459 000
Taxeringsvärden mark	29 548 000	29 548 000
	137 007 000	137 007 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	370 663	29 370
Inköp laddstationer		333 375
Omklassificeringar		7 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	370 663	370 663
Ingående avskrivningar	-31 219	-1 958
Årets avskrivningar	-37 595	-29 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 814	-31 219
Utgående redovisat värde	301 849	339 444

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsanläggning Brf Tvärån	54 671	0
Skattekonto	64 789	51 537
Avräkningskonto förvaltare	910 134	1 941 240
Fastum Fasträntekonto	501 847	0
	1 531 441	1 992 777

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	19 814	17 228
Bredband	14 693	14 693
Ekonomisk förvaltning	19 508	17 469
Serviceavtal	5 121	0
	59 136	49 390

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek			0	1 235 520
Stadshypotek	0,73	2025-12-30	16 335 000	16 335 000
Stadshypotek	1,15	2026-12-30	12 187 000	12 187 000
Stadshypotek	4,556	2024-12-30	8 130 000	8 430 000
Stadshypotek	4,15	2024-12-30	13 825 000	14 050 000
			50 477 000	52 237 520
Kortfristig del av långfristig skuld			-21 955 000	-9 965 520

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 612 000 kr varav 612 000 kr som ingår i lån som förfaller inom ett år.

Lån som förfaller inom ett år: 21 955 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	139 884	43 344
Styrelsearvoden	72 546	66 246
Sociala avgifter	22 793	20 814
Revision	15 713	17 000
Fastighetsel	19 419	16 110
Fjärrvärme	57 116	51 241
Snöröjning	5 309	19 707
Gemensamhetsanläggning	0	18 716
Övriga poster	0	23 017
Förutbetalda avgifter och hyror	341 785	321 905
	674 565	598 100

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	56 200 000	56 200 000
	56 200 000	56 200 000

Umeå den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ronny Andersson
Ordförande

Christer Lind

Ingemar Sandström

Edgar Egehult

Arne Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Oscar Rosdahl
Revisor
BoRevision i Sverige AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Pergolan.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-30 10:51:44

Dokumentet är undertecknat av:

 Arne Ingvar Lindberg (19430720XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 09:07:20
 Bengt Christer Lind (19550221XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 09:12:35
 BENGT OVE INGEMAR SANDSTRÖM (19590319XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 09:07:08
 John Evert Edgar Egehult (19450519XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 09:44:34
 Leif Ronny Mauritz Andersson (19480522XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 09:13:40
 OSCAR ROSDAHL (19940910XXXX) Revisor	2024-04-30 10:51:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Pergolan.pdf (252076 byte)

388FDE6D1F55E7B837B25BA88DBCF8C251C105D61435126D2C6163503CD3E082E82FAB9EE2611743694F
367D97AB7950BF2B548B03D5F3F90E22D6E7D6454B2A

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pergolan, org.nr. 769630-7532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pergolan för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pergolan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-30 10:54:15

Dokumentet är undertecknat av:

 OSCAR ROSDAHL (19940910XXXX) Revisor

2024-04-30 10:54:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (139136 byte)

1659300E5CE4FA6C139E9A4C2BB793426B2053455A4FA5069BB64C2F203641ED8BDD28013729B90E690B
5790C3C9582E9AB5B6934B54911FAAC972FEC6BC38C8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support