

Årsredovisning 2022



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 2022.

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.

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 Moderna försäkringar 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 2023.

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. Förvaltning sker genom delägarförvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2022 haft följande sammansättning:

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

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

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Tor Håkansson	sammankallande
Simon Brännström	
Sture Olsson	

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig revisor.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 72 450 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.

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

Avvikelseerna i och på de båda garagebyggnaderna, i gemensam förvaltning med Brf Tvärån, är vad som fortsatt även 2022 givit föreningen de enskilt största bekymren.

Då föreningarna under det gångna året nådde samsyn med Bonava att båda garagen lutar mer än acceptabla toleranser har Bonava genom NCC fullföljt månatliga och detaljerade sättningsmätningar från och med februari. Dessa fortsatta mätningar har visat stor samstämmighet med de mätningar föreningarna tidigare låtit göra. Tyvärr måste vi konstatera att både sättningsarna och lutningarna fortsätter. Bonava hade utlovat besked om åtgärdsplan som skulle ha delgivits oss under november. Så blev inte fallet! Båda föreningarna förväntar sig ett tydligt besked våren 2023!

Beträffande sedumtacken på garagen ska dessa, enligt Bonavas kontaktperson, åtgärdas under sommaren 2023. Besked/beslut om cykeltakens sedumväxt skulle enligt protokollen från markbesiktningen ha meddelats oss före årsskiftet. Så blev inte fallet!

Under vårvintern fortsatte kallsnö blåsa in på alla tre vindarna vilket felanmäls enligt vad som angivits i besiktningsprotokollen. NCC har återkommande försökt åtgärda felorsakerna dock utan att föreningen känner fullständig säkerhet kring fortsatt risk för inblåst snö.

Före den femåriga garantins utgång i november genomfördes filmning av samtliga avloppsrör från genomföringen i bostadshusens betongsulor, genom hela innergården och intill sista brunnen vid anslutningen till kommunens system i Bollplansgatan. Ett antal avvikelser noterades av företaget Swoosh som utförde det praktiska filmandet. De allvarligaste avvikelserna var ett rörbrott under hus 4:s östra del samt några för stora svackor i de gemensamma rörsystemen. Felen ska åtgärdas av NCC på Bonavas bekostnad under våren 2023.

Alla tre ventilationsaggregaten har drabbats av vardera ett driftstopp beroende på en sliten respektive två smutsiga rökdetektorer. I detta sammanhang tydliggjordes att driftlarmen inte fungerade fullt ut. Justering av larmen påbörjades i december och fullföljs i januari 2023.

I augusti hade föreningen även ett plötsligt driftstopp i internetleveranserna. Efter omfattande felsökning visade sig avbrottet bero på en avgnagd inkommande huvudfiber i centralenheten. Mössen togs av daga och "infarterna" tätades genom NCC:s försorg.

Det under 2020 nytecknade avtalet med HSB beträffande fastighetsskötsel och lokalvård har fungerat som förväntat. Med det gångna årets erfarenheter finns troligen anledningar till några kompletteringar i avtalstexten.

Svensk Markservice har fått fortsatt förtroende att ansvara för skötseln av de gröna ytorna även under den kommande växtperioden.

Beslutade och genomförda aktiviteter

Investeringar

Samtliga platser i både garagen har blivit försedda med moderna laddboxar. Två laddboxar med direktbetalning är installerade utomhus. Den totala investeringen med bidrag från Naturvårdsverket är genomförd tillsammans med Brf Tvärån.

Pumpbrunnen mellan och öster om garagen blev under våren försedd med automatiskt larm enligt vad som beslutades före årsskiftet 21/22.

Åtgärder

Tre av föreningens lån har omsatts. Räntan blev denna gång avsevärt högre än tidigare men fortfarande inom ramen för vår budget.

Mot bakgrund av de allmänna kostnads- och prishöjningar som genomförts under året har styrelsen för första gången sedan inflyttningarna höjt månadsavgiften, tillika årsavgiften, med 10% från och med årsskiftet 22/23.

Föreningen har tecknat avtal med Presto avseende regelbunden service och kontroll av brandskydd.

En förnyad översyn av föreningens stadgar påbörjades under hösten med målsättning att dessa ska kunna fastställas under maj månad 2023.

Informationstavlor, tre stycken, en vid vardera infart, är beställda att monteras när tjälen gått ur jorden våren 2023. Tillverkning och montage av tavlorna, som skulle ha varit levererade enligt båda föreningarnas respektive entreprenadkontrakt, betalas till fullo av Bonava.

Felanmälningar

Antalet felanmälningar till Bonavas kundtjänst har i jämförelse med de senast föregående åren ytterligare minskat. Från och med december, då den femåriga garantin upphörde, bör felanmälningar från enskilda medlemmar ytterligare minska. Däremot kommer felanmälningar omfattande avsteg från entreprenadkontraktet och nya byggnadstekniska fel i garagen även fortsatt bli insända genom styrelsens försorg.

Ett exempel på avsteg från entreprenadkontrakten är noteringen att samtliga ståldörrar i hus 5 inte är färdigmålade utan endast är behandlade med grundfärg. Ett annat exempel är att många belysningspunkter i gemensamma utrymmen inte är försedda med ledbelysning. Bonava medger avstegen men slår ifrån sig ansvar med hänvisning till att vi borde ha reagerat inom sex månader efter slutbesiktningen samt att det nu förflutit så förhållandevis lång tid. Båda exemplen är felanmälda med kopia till besiktningsmannen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 98 (98) medlemmar. Under året har fyra (sex) medlemmar tillträtt samt fyra (sju) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har sex (tre) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 568	3 570	3 570	3 555
Soliditet (%)	73,95	73,85	72,99	72,91
Resultat efter finansiella poster	-442	-337	-363	-495
Resultat exkl avskrivningar	1 222	1 300	1 272	1 140
Fastighetslån/kvm (kr)	11 060	11 174	11 725	11 788
Årsavgifter/kvm (kr)	675	675	675	675
Skuldränta (%)	0,93	0,99	1,04	1,02

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.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Förändring av 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	437 908	-1 317 958	-336 556	151 158 394
Disposition av föregående års resultat:			141 690	-478 246	336 556	0
Årets resultat					-441 816	-441 816
Belopp vid årets utgång	114 281 242	38 093 758	579 598	-1 796 204	-441 816	150 716 578

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 796 204
årets förlust	-441 816
	-2 238 020

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	141 690
i ny räkning överföres	-2 379 710
	-2 238 020

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

Resulträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 567 879	3 570 282
Övriga rörelseintäkter		420	0
Summa rörelseintäkter		3 568 299	3 570 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 601 366	-1 520 405
Övriga externa kostnader	4	-170 526	-134 349
Personalkostnader	5	-86 061	-88 488
Avskrivningar		-1 664 261	-1 636 958
Summa rörelsekostnader		-3 522 214	-3 380 200
Rörelseresultat		46 085	190 082
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 751	3 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-494 652	-529 640
Summa finansiella poster		-487 901	-526 638
Resultat efter finansiella poster		-441 816	-336 556
Årets resultat		-441 816	-336 556

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	200 350 000	201 985 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	339 444	27 412
Summa materiella anläggningstillgångar		200 689 444	202 012 412
Summa anläggningstillgångar		200 689 444	202 012 412
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		56 596	48 388
Övriga fordringar	8	1 992 777	1 583 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	49 390	46 837
Summa kortfristiga fordringar		2 098 763	1 679 134
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 010 414	1 003 715
Summa kassa och bank		1 010 414	1 003 715
Summa omsättningstillgångar		3 109 177	2 682 849
SUMMA TILLGÅNGAR		203 798 621	204 695 261

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	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		579 598	437 908
Summa bundet eget kapital		152 954 598	152 812 908
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 796 204	-1 317 958
Årets resultat		-441 816	-336 556
Summa fritt eget kapital		-2 238 020	-1 654 514
Summa eget kapital		150 716 578	151 158 394
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	42 272 000	28 447 000
Summa långfristiga skulder		42 272 000	28 447 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 965 520	24 328 000
Leverantörsskulder		170 705	166 732
Skatteskulder		67 800	55 460
Övriga skulder		7 918	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	598 100	539 675
Summa kortfristiga skulder		10 810 043	25 089 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 798 621	204 695 261

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-441 816	-336 556
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 664 261	1 636 958
Förändring skatteskuld/fordran		12 340	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 234 785	1 300 402
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-8 208	-48 388
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 605	-15 396
Förändring av leverantörsskulder		3 973	77 872
Förändring av kortfristiga skulder		66 343	-15 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 294 288	1 298 929
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-341 293	-29 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-341 293	-29 370
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-537 480	-2 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-537 480	-2 600 000
Årets kassaflöde		415 515	-1 330 441
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 536 139	3 866 580
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 951 654	2 536 139

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

	2022	2021
Årsavgifter	3 188 052	3 188 052
Garage och p-platser	378 000	377 500
Elavgifter	11 977	11 230
Outhyrda garage och p-platser	-10 150	-6 500
	3 567 879	3 570 282

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	175 268	166 500
Fastighetsskötsel, extra tjänster	1 707	9 251
Trädgårdsskötsel	74 219	61 336
Systematiskt brandskyddsarbete	12 337	0
Snöröjning/sandning	69 167	172 134
Serviceavtal	6 562	0
Hisservice/besiktning	51 470	24 591
Besiktningkostnader	32 957	4 689
Gemensamhetsanläggning	138 873	77 890
Reparationer	79 053	35 510
Hissreparationer	17 275	5 010
Planerat underhåll	0	30 431
Fastighetsel	92 776	71 239
Uppvärmning	344 401	346 540
Vatten och avlopp	188 308	185 355
Avfallshantering	80 591	85 435
Försäkringskostnader	50 615	44 619
Bredband	176 252	174 193
Förbrukningsinventarier	5 704	10 824
Förbrukningsmaterial	3 831	14 858
	1 601 366	1 520 405

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	40 070	27 730
Porto	5 410	4 886
Föreningsgemensamma kostnader	8 123	1 620
Revisionsarvode	22 375	20 750
Ekonomisk förvaltning	68 993	65 376
Bankkostnader	2 546	2 314
Övriga förvaltningskostnader	23 009	11 673
	170 526	134 349

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	72 450	71 400
Sociala avgifter	13 611	17 088
	86 061	88 488

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-6 540 000	-4 905 000
Årets avskrivningar	-1 635 000	-1 635 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 175 000	-6 540 000
Utgående redovisat värde	200 350 000	201 985 000
Taxeringsvärden byggnader	107 459 000	79 116 000
Taxeringsvärden mark	29 548 000	29 657 000
	137 007 000	108 773 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 370	0
Inköp laddstationer	333 375	29 370
Omklassificeringar	7 918	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	370 663	29 370
Ingående avskrivningar	-1 958	0
Årets avskrivningar	-29 261	-1 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 219	-1 958
Utgående redovisat värde	339 444	27 412

Då Brf Tvärån har rätt till 2/6 av det momsavdrag som föreningen fått tillbaka under våren 2022 för laddstationerna som installerades 2021 återförs 7 918 kr i år. Avskrivning har i år gjorts med ett belopp som motsvarar perioden maj 2021 - december 2022, så att utgående värde ligger i fas med tidigare upptaget belopp.

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	51 537	27 730
Momsfordran	0	23 755
Avräkningskonto förvaltare	1 941 240	1 532 424
	1 992 777	1 583 909

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	17 228	15 113
Bredband	14 693	14 693
Ekonomisk förvaltning	17 469	17 031
	49 390	46 837

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,264	2023-12-29	1 235 520	1 248 000
Stadshypotek	0,73	2025-12-30	16 335 000	16 635 000
Stadshypotek	1,15	2026-12-30	12 187 000	12 412 000
Stadshypotek	4,04	2023-12-30	8 430 000	8 430 000
Stadshypotek	4,15	2024-12-30	14 050 000	14 050 000
			52 237 520	52 775 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 965 520	-24 328 000

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: 600 000 kronor varav 300 000 kr som ingår i lån som förfaller inom ett år.

Lån som förfaller inom ett år: 9 665 520 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	43 344	69 333
Styrelsearvoden	66 246	65 196
Sociala avgifter	20 814	20 484
Revision	17 000	16 500
Fastighetsel	16 110	6 446
Fjärrvärme	51 241	53 843
Snöröjning	19 707	6 879
Gemensamhetsanläggning	18 716	11 190
Övriga poster	23 017	779
Förutbetalda avgifter och hyror	321 905	289 025
	598 100	539 675

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	56 200 000	56 200 000
	56 200 000	56 200 000

Umeå den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Ronny Andersson
Ordförande

Bo Johansson

Ingemar Sandström

Edgar Ejehult

Arne Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Pergolan.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-25 15:05:08

Dokumentet är undertecknat av:

 Arne Ingvar Lindberg (19430720XXXX) Ledamot	2023-04-24 15:23:08
 John Evert Edgar Ejehult (19450519XXXX) Ledamot	2023-04-22 16:03:57
 Leif Ronny Mauritz Andersson (19480522XXXX) Ordförande	2023-04-22 15:43:23
 BO JOHANSSON (19581114XXXX) Ledamot	2023-04-25 11:41:13
 INGEMAR SANDSTRÖM (19590319XXXX) Ledamot	2023-04-23 09:15:36
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-04-25 15:05:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Pergolan.pdf (264295 byte)

5B076CC1F2B744BF7568822A4EADECEA4913C42C6DC479FD437072DE99DB0CFC49CD66489C7855C76810
466B76CBA7CFD9ABD52E2A6553EE2AB24A9A4E2992D6

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pergolan, org.nr 769630–7532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pergolan för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pergolan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-25 15:05:42

Dokumentet är undertecknat av:

 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor

2023-04-25 15:05:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (105401 byte)

9ECFE3EBFAECEA71816CE32C9CFE0D2AAB67C3E8A623F7A4B806A98ED95AF6200A985C1586BC409061E7
52A739D6CC631525C764D208DAA9D7B1915655D8F279

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

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

