



Pergolan

# ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**BRF PERGOLAN  
I LIMHAMN**

Brf Pergolan i Limhamn  
Org.nr 769616-7274

Styrelsen för Brf Pergolan i Limhamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Bostadsrättsföreningen bildades 2007, men då våra 4 hus blev färdigställda 2017 räknas detta som vårt fjärde verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Vi i styrelsen har under 2020 haft totalt 13 styrelsemöten, varav ett konstituerande. Vi har också haft stämma 2020-06-24, där vi förutom sedvanliga stämмоörenden även tog det slutliga beslutet för att ändra våra stadgar. I maj 2019 utfördes en 2-årsbesiktning av fastigheten tillsammans med Fastighetsbolaget Victoria Park. Anmärkningar från denna är inte helt åtgärdade än, mycket pga. Corona-pandemin.

Vi informerar löpande våra boende på [www.brfpergolan.com](http://www.brfpergolan.com). Här lägger vi ut all information som boende kan ha nytta av.

Det är vi som sitter i styrelsen:

"Befattning"	Namn, adress	Vald fram till stämma
Ordförande	Sandra Schultz, Kalkstensvägen 8	2021
Sekreterare	Lena Hjalmarsson, Kalkstensvägen 6	2022
Ledamot	Gunhild Wennström Frejborn, Kalkstensvägen 10	2021
Ledamot	Lena Nilsson, Kalkstensvägen 8	2021
Ledamot	Stig Rasmusson, Kalkstensvägen 10	2022
Suppleant	Conny Bergqvist, Kalkstensvägen 10	2022
Suppleant	Mats Carlberg, Kalkstensvägen 10	2021
Suppleant	Ismail Refaiy, Kalkstensvägen 8	2021

Servicebolaget (Four Gardens) har rätt att utse en ledamot och en suppleant, men inte utnyttjat den rätten under den del av året som de var verksamma.

Firman tecknas av ledamöterna, två i förening.

Revisor under 2020 har varit Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, Mats Åkerlund. Tyvärr ville ingen åta sig att vara föreningsrevisor detta år.

Valberedningen består av Eva Bruce, Kalkstensvägen 4, sammankallande, Dragana Radovanovic, Kalkstensvägen 4 och Therese Alfredsson, Kalkstensvägen 6.

Brf Pergolan i Limhamn  
Org.nr 769616-7274

## Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i våra hus upplåta lägenheter för permanent boende och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningens hus byggdes klart år 2017 på fastigheten Lilla Högsten 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kalkstensvägen 4–10 i Limhamn.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) med säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Skåne.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande (enligt den ekonomiska planen):

### R o k    Yta m<sup>2</sup>    Antal st    Yta/lägenhetstyp

1	45	8	360
2	54	12	648
2	55	4	220
3	72	2	144
3	73	4	292
3	79	18	1422
3	87	2	174
3	88	2	176
3	91	4	364
3	96	6	576
4	90	2	180
Totalt		64	4556

Parkeringsplatser 63    Lägenheternas medelyta 71,2 m<sup>2</sup>    Tomtyta 8 043 m<sup>2</sup>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vårt servicebolag Four Gardens gick i konkurs i maj 2020, vilket innebar att all service och tillgång till restaurang, gym och spa försvann. Konkursen har medfört många och långa möten först med representanter för Brf Paviljongen (ägare till lokaler och ute-ytor) sedan tyvärr också med advokat, allt detta tillsammans med övriga 2 föreningar (Allén och Bersån). Den tvist som föreligger om storleken på ersättningen vår förening ska betala för tillgång av lokaler och ute-ytor hos Brf Paviljongen är tyvärr ännu inte löst. Vi har betalat in ett å-contobelopp för månaderna från konkursen fram till årsskiftet. Slutlig reglering kommer att ske när Paviljongen uppvisar faktiska kostnader. Vi har reserverat de serviceavgifter som boende betalat i april och maj på ett konto inför att konkursen ska bli klar. Vi har även börjat titta på hur våra stadgar ska ändras för att bli mer aktuella.

I december månad 2020 har vi betalat av investeringskostnaden för den gemensamma elen, och ny fast lägre kostnad komma att debiteras under 2021 (denna kostnad består bl.a. av administrativa kostnader från Techem och vår ekonomiska förvaltare SBC).

Föreningen bjöd på grillad korv med tillbehör den 22 augusti. En välbesökt fest.

Brf Pergolan i Limhamn  
Org.nr 769616-7274

Inga underhållsåtgärder är planerade för 2021.

Styrelsen beslöt att höja avgifterna med 1 % från 1 januari 2021. Detta helt i enlighet med vad styrelsen anser om avgiftshöjningar, dvs att avgifterna i normala fall ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 560 250 kronor med en årlig amortering på 388 000 kronor. Lånen är placerade hos Nordea Hypotek och Swedbank Hypotek.

### **Medlemsinformation**

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett, men 1 har tillträde i februari 2021.

Vid årets utgång hade föreningen 81 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	4 279	4 879	4 811
Rörelsens kostnader	-3 695	4 351	4 036
Finansiella poster, netto	-454	521	498
Årets resultat	129	6	277
Likvida medel & fin placeringar	5 008	4 311	3 173
Skulder till kreditinstitut	56 560	57 448	57 812
Fond för yttre underhåll	905	675	436
Balansomslutning	194 092	194 804	194 862
Fastigheternas taxeringsvärde	102 000	102 000	96 200
Soliditet %	70	70	70
Räntekostnad kr/kvm	104	118	110
Låneskuld kr/kvm	12 414	12 609	12 689
Avgift kr/kvm	621	607	603

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	136 300 000	675 250	-572 754	6 115	<b>136 408 611</b>
Disposition av föregående års resultat:			6 115	-6 115	<b>0</b>
Avsättning yttre fond 2020		230 000	-230 000		<b>0</b>
Årets resultat				129 152	<b>129 152</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>136 300 000</b>	<b>905 250</b>	<b>-796 639</b>	<b>129 152</b>	<b>136 537 763</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-796 639
årets vinst	129 152
	<b>-667 487</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-667 487
	<b>-667 487</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 279 200	4 878 658
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 279 200</b>	<b>4 878 658</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 967 093	-2 867 400
Övriga externa kostnader	4	-349 478	-166 491
Personalkostnader	5	-117 599	-68 769
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 260 886	-1 248 826
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 695 056</b>	<b>-4 351 486</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>584 144</b>	<b>527 172</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 031	15 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 023	-536 694
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-454 992</b>	<b>-521 057</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>129 152</b>	<b>6 115</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	188 963 236	190 103 522
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>188 963 236</b>	<b>190 103 522</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>188 963 236</b>	<b>190 103 522</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 475	10 886
Övriga fordringar		1 220	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	114 199	378 394
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>120 894</b>	<b>389 280</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 705 504	4 311 168
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>4 705 504</b>	<b>4 311 168</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		302 703	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>302 703</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 129 101</b>	<b>4 700 448</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>194 092 337</b>	<b>194 803 970</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		136 300 000	136 300 000
Yttre fond		905 250	675 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>137 205 250</b>	<b>136 975 250</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-796 639	-572 754
Årets resultat		129 152	6 115
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-667 487</b>	<b>-566 639</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>136 537 763</b>	<b>136 408 611</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	37 111 750	37 999 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 111 750</b>	<b>37 999 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	19 448 500	19 448 500
Leverantörsskulder		0	299 022
Övriga skulder	10	274 538	14 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	719 786	633 866
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 442 824</b>	<b>20 395 609</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>194 092 337</b>	<b>194 803 970</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	129 152	6 115
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 260 886	1 248 826
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 390 038</b>	<b>1 254 941</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	268 387	-53 122
Förändring av kortfristiga skulder	193 214	299 781
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 851 639</b>	<b>1 501 600</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-120 600	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-120 600</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring lån	-1 034 000	-363 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 034 000</b>	<b>-363 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>697 039</b>	<b>1 137 850</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	4 311 168	3 173 318
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 008 207</b>	<b>4 311 168</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser	338 984	365 928
Årsavgifter bostäder	2 831 760	2 769 168
Bredband	161 280	161 280
Serviceavgifter, ej momsreg.	506 093	1 566 023
Övriga intäkter	58 206	14 859
EI IMD	382 877	1 400
	<b>4 279 200</b>	<b>4 878 658</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Obligatoriska besiktningkostnader	0	11 275
Hissbesiktning	7 263	7 009
Serviceavtal	424 041	1 568 892
Mätning konsumtionsavgifter	13 600	2 400
Snörenhållning	0	22 962
Löpande underhåll	50 762	37 758
Elavg för drivkraft och belysning	224 613	144 985
Fjärrvärme	279 873	292 509
Vatten	138 997	146 592
Sophämtning	82 969	80 584
Fastighetsförsäkringar	63 777	52 881
Brandskyddskostnader	0	1 625
Kabel-TV	0	1 800
Bredband	162 076	162 720
Fastighetsskatt	0	74 400
Kombinationsavtal fastighetservice	218 256	210 180
Fastighetsskötsel	0	13 156
Trädgårdsskötsel	0	35 672
Gemensam utdebitering	300 866	0
	<b>1 967 093</b>	<b>2 867 400</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden - extern revisor	12 500	34 750
Administrativ förvaltning, grundavtal	91 608	86 952
Övrigt	245 370	44 789
	<b>349 478</b>	<b>166 491</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	94 597	46 500
Övriga förtroendevalda	0	6 000
Sociala kostnader	23 002	16 269
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>117 599</b>	<b>68 769</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 859 102	149 859 102
Aktivering IMD	120 600	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 979 702</b>	<b>149 859 102</b>
Ingående avskrivningar	-3 746 478	-2 497 652
Årets avskrivningar	-1 260 886	-1 248 826
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 007 364</b>	<b>-3 746 478</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>144 972 338</b>	<b>146 112 624</b>
Taxeringsvärden byggnader	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	<b>102 000 000</b>	<b>102 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	144 972 338	146 112 624
Bokfört värde mark	43 990 898	43 990 898
	<b>188 963 236</b>	<b>190 103 522</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	4 063
Övr förutb kostn, uppl int	102 690	374 332
Förutbetald förbrukningskostn el, värme, vatten och sophantering	11 509	0
	<b>114 199</b>	<b>378 395</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	58 200 000	58 200 000
	<b>58 200 000</b>	<b>58 200 000</b>

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

19 448 500 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 888 000 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 448 500	19 448 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	37 111 750	37 999 750
	<b>56 560 250</b>	<b>57 448 250</b>

### Not 10 Övriga skulder

Övrig kortfristig skuld avser förlikningserbjudande från Brf Paviljongen 215 333 kr gällande tillgänglighetsavtalet samt självrisk till Länsförsäkringar avseende advokatkostnader på 89 355 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga skulder	-304 688	0
Redovisningskonto för moms på väg	30 150	0
	<b>-274 538</b>	<b>0</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	302 703	420 283
Upplupna räntekostnader-lån	2 303	4 188
Övrigt	414 780	209 396
	<b>719 786</b>	<b>633 867</b>

Malmö 2021- -

Sandra Schultz  
Ordförande

Lena Hjalmarsson

Gunhild Wennström Frejborn

Lena Nilsson

Stig Rasmusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -

Mats Åkerlund  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pergolan i Limhamn, org.nr 769616-7274

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pergolan i Limhamn för år 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 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 i Limhamn för år 2020 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.

Malmö den 16 April 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall införas. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för införande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstädgårna skall avsättning ske enligt antägen underhållsplån. Sådanas underhållsplån skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av städgårna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammantagna behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohävarande. Specifikationer av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en betydligt förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelserna har sin grund redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för införande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Kostnad för t.ex. varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skulder till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförs under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skulder i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fästighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t.ex. borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgåld) – som inte redovisas som skulder eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall införas. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom NSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammantaget 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erlaggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagda avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summorna på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevanta för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om takeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m.m.

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, förligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syftet med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in- och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ge information för bedömning av respektive in- och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

**Egna anteckningar.**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Årsredovisningen är framställd av NSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

NSB Malmö består bostadsrättsföreningar – även andra än NSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heläckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidsräkyl, årsbudget, kvartalsbudget och underhållsplan enligt Repab.

NSB Malmö ek för, NSB Förening Försö, 211 15 Malmö, tfn 040 - 442 30 00.