



**Årsredovisning**  
för  
**Brf Pergolan i Limhamn**

**769616-7274**

**Räkenskapsåret  
2019**

Styrelsen för Brf Pergolan i Limhamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Bostadsrättsföreningen bildades 2007, men då våra 4 hus blev färdigställda 2017 räknas detta som vårt tredje verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Vi i styrelsen har under 2019 haft totalt 12 styrelsemöten, varav ett konstituerande. Vi har också haft stämman i april, samt en extra stämman i december om ändring av våra stadgar och fyllnadsval av en ledamot och en suppleant. I samband med årsstämman beslöts att vi skulle införa gemensam el (IMD) och projektet slutfördes i början av september. Vi har upphandlat en underhållsplan som kommer att genomföras nu till våren, så att vi får en grund inför kommande underhållsarbeten. I maj utfördes en 2-årsbesiktning av fastigheten tillsammans med Victoria Park.

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

Vi har också haft representanter i Brukarrådet och samarbetar med övriga bostadsrättsföreningar inom området i "4 föreningar". Brukarrådet har under 2019 sammanträtt sju gånger och "4 föreningar" lika många gånger.

Under året har servicebolaget (Four Gardens) som ansvarar för service i lounge, spa samt restaurang bytt ägare till Majoritetsägaren heter Märten Swensson. Från 1 juli indexhöjdes den s.k serviceavgiften till 1 379 kronor.

Det är vi som sitter i styrelsen;

Ordförande	Christa Topp Prevost, Kalkstensvägen 8	2021. Avgick 2019-08-07
Ledamot/Ordförande	Sandra Schultz, Kalkstensvägen 8	2021. Ordf. fr 2019-08-07
Ekonomiskt ansvarig	Tommy Lundberg, Kalkstensvägen 10	2020
Sekreterare	Lena Hjalmarsson, Kalkstensvägen 6	2020
Ledamot	Gunhild Wennström Frejborn Kalkstensv 10	2021
Suppleant/Ledamot	Lena Nilsson, Kalkstensvägen 8	Led. fr. 2019-12-10- 2021
Suppleant	Stig Rasmusson, Kalkstensvägen 10	2020
Suppleant	Frida Borgström, Kalkstensvägen 6	2020. Avgick 2019-12-10
Suppleant	Ismail Refaiy, Kalkstensvägen 8	Vald 2019-12-10 till 2021

yt SS gnt or

Servicebolaget (Four Gardens) har rätt att utse en ledamot och en suppleant, men inte utnyttjat den rätten under året.

Firman tecknas av ledamöterna, två i förening.

Revisor under 2019 har varit Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, Mats Åkerlund. Vi har också haft två föreningsrevisorer, Inger Johansson, Kalkstensvägen 6, och Joanna Lasek, Kalkstensvägen 6. Joanna Lasek avgick 2019-12-11 och har ännu inte ersatts.

Valberedningen består av Eva Bruce, Kalkstensvägen 4, sammankallande och Ali Yagoubi, Kalkstensvägen 10.

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 Högesten 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kalkstensvägen 410 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

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

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga underhållsåtgärder är planerade för 2020.

Styrelsen beslöt att höja avgifterna med 2 % från 1 januari 2020. 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 57 448 250 kronor med en årlig amortering på

S  
mo  
ar

388 000 kronor. Lånen är placerade hos Nordca Hypotek och Swedbank Hypotek.

### **Medlemsinformation**

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett, men 2 har tillträde i januari 2020. Vid årets utgång hade föreningen 85 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.

SS gluf or 2020

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	4 879	4 811	2 898
Rörelsens kostnader	4 351	4 036	2 789
Finansiella poster, netto	521	498	284
Årets resultat	6	277	-175
Likvida medel & fin placeringar	4 311	3 173	2 146
Skulder till kreditinstitut	57 448	57 812	57 763
Fond för yttre underhåll	675	436	230
Balansomslutning	194 804	194 862	194 936
Fastigheternas taxeringsvärde	102 000	96 200	96 200
Soliditet %	70	70	70
Räntekostnad kr/kvm	118	110	63
Låneskuld kr/kvm	12 609	12 689	12 679
Avgift kr/kvm	607	603	357

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	136 300 000	436 250	-611 041	277 286	136 402 495
Avsättning år 2019 yttre fond		239 000	-239 000		0
Disposition av föregående års resultat:			277 286	-277 286	0
Årets resultat				6 115	6 115
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>136 300 000</b>	<b>675 250</b>	<b>-572 755</b>	<b>6 115</b>	<b>136 408 610</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-572 754
årets vinst	6 115
	<b>-566 639</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-566 639
	<b>-566 639</b>

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

SS Gust  
av  
20

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 878 658	4 811 412
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 878 658</b>	<b>4 811 412</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 867 400	-2 610 120
Övriga externa kostnader	4	-166 491	-137 020
Personalkostnader	5	-68 769	-40 502
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 248 826	-1 248 826
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 351 486</b>	<b>-4 036 468</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>527 172</b>	<b>774 944</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 637	3 806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 694	-501 464
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-521 057</b>	<b>-497 658</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 115</b>	<b>277 286</b>

SS gult  
er 20

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	190 103 522	191 352 348
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>190 103 522</b>	<b>191 352 348</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>190 103 522</b>	<b>191 352 348</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 886	11 348
Övriga fordringar		0	75 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	378 394	249 443
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>389 280</b>	<b>336 158</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 811 168	3 173 318
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 811 168</b>	<b>3 173 318</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 700 448</b>	<b>3 509 476</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>194 803 970</b>	<b>194 861 824</b>

SS gub  
Ar  
mo

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 300 000	136 300 000
Yttre fond		675 250	436 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>136 975 250</b>	<b>136 736 250</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-572 754	-611 041
Årets resultat		6 115	277 286
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-566 639</b>	<b>-333 755</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>136 408 611</b>	<b>136 402 495</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	37 999 750	38 242 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 999 750</b>	<b>38 242 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	19 448 500	19 569 750
Leverantörsskulder		299 022	85 227
Övriga skulder		14 221	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	633 866	562 102
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 395 609</b>	<b>20 217 079</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>194 803 970</b>	<b>194 861 824</b>

SS Gust  
OR 25



## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		6 115	277 286
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 248 826	1 248 826
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 254 941</b>	<b>1 526 112</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-53 122	-147 691
Förändring av kortfristiga skulder		299 781	-108 471
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 501 600</b>	<b>1 269 950</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		-363 750	-242 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-363 750</b>	<b>-242 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 137 850</b>	<b>1 027 450</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 173 318	2 145 868
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 311 168</b>	<b>3 173 318</b>

SS gub  
av

## 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.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### 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

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser	365 928	358 387
Årsavgifter bostäder	2 769 168	2 748 648
Bredband	161 280	161 280
Serviceavgifter, ej momsreg.	1 566 023	1 526 644
Överlåtelseavgift	14 859	16 453
El, ej momsreg	1 400	0
	<b>4 878 658</b>	<b>4 811 412</b>

SS  
gud  
PR  
m

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Obligatoriska besiktningkostnader	11 275	0
Hissbesiktning	7 009	0
Serviceavtal	1 568 892	1 533 132
Mätning konsumtionsavgifter	2 400	0
Snörenhållning	22 962	28 089
Löpande underhåll	37 758	15 646
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	23 750
Elavg för drivkraft och belysning	144 985	59 468
Fjärrvärme	292 509	306 123
Vatten	146 592	148 740
Sophämtning	80 584	82 588
Fastighetsförsäkringar	52 881	39 542
Brandskyddskostnader	1 625	0
Kabel-TV	1 800	0
Bredband	162 720	162 720
Fastighetsskatt	74 400	0
Kombinationsavtal fastighetservice	175 150	201 852
Fastighetsskötsel	48 186	8 469
Trädgårdsskötsel	35 672	0
	<b>2 867 400</b>	<b>2 610 119</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Korttidsinventarier	0	12 833
Revisionsarvoden - extern revisor	34 750	12 000
Administrativ förvaltning, grundavtal	86 952	86 250
Övrigt	44 789	25 937
	<b>166 491</b>	<b>137 020</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Styrelsearvode	46 500	32 500
Övriga förtroendevalda	6 000	0
Sociala kostnader	16 269	8 002
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>68 769</b>	<b>40 502</b>

SS gluf  
av Z=lf  
mo

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 859 102	149 859 102
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 859 102</b>	<b>149 859 102</b>
Ingående avskrivningar	-2 497 652	-1 248 826
Årets avskrivningar	-1 248 826	-1 248 826
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 746 478</b>	<b>-2 497 652</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>146 112 624</b>	<b>147 361 450</b>
Taxeringsvärden byggnader	77 000 000	59 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	18 600 000
	<b>102 000 000</b>	<b>77 600 000</b>
Bokfört värde byggnader	146 112 624	147 361 450
Bokfört värde mark	43 990 898	43 990 898
	<b>190 103 522</b>	<b>191 352 348</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 063	0
Övr förutb kostn, uppl int	374 332	249 443
	<b>378 395</b>	<b>249 443</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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 363.750 kr

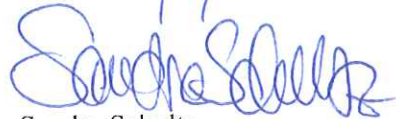
	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 448 500	19 569 750
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	37 999 750	38 242 250
	<b>57 448 250</b>	<b>57 812 000</b>

SS  
Gulfs  
or  
Doo

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	420 283	392 152
Upplupna räntekostnader-lån	4 188	4 727
Övrigt	209 396	165 222
	<b>633 867</b>	<b>562 101</b>

Malmö

1/3/2020  


Sandra Schultz  
Ordförande



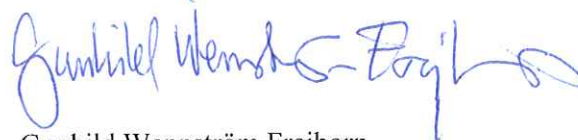
Tommy Lundberg



Lena Nilsson



Lena Hjalmarsson

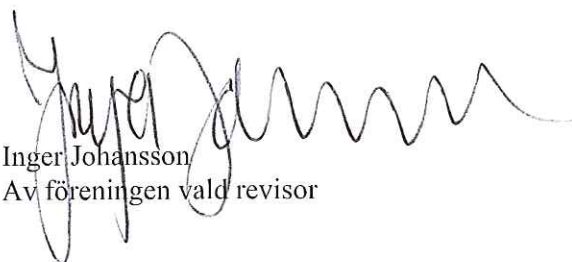


Gunhild Wennström Frejborn

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 8/4 2020*



Mats Åkerlund  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Inger Johansson  
Av föreningen vald revisor



# 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 2019.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 min (vår) 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 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.

### *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Pergolan i Limhamn för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 8/4 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund

Auktoriserad Revisor

Inger Johansson

Intern 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 infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, 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 skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuogoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, 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, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte 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 ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.



