

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pergolan i Limhamn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Stefan Vikingsson	Ordförande
Mats Carlberg	Ledamot
Lena Hjalmarsson	Ledamot
Lena Nilsson	Ledamot
Lars Tretvold	Ledamot

Michael Hellström	Suppleant
Fredrik Wannheden	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Carlberg, Michael Hellström och Lena Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Erik Åkerlund	Ordinarie Extern	PwC
Anna-Lena Pålsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Therese Alfredsson
Eva Bruce

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. Även 1:a stämma för att ändra stadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2022-06-16. Extra stämma med anledning av stadgeändring.
Extra föreningsstämma hölls 2022-12-02. Extra stämma med anledning av stadgeändring.
Extra föreningsstämma hölls 2022-12-20. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lilla Högesten 3	2017	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme med radiatorer.

Byggnadsår och ytor

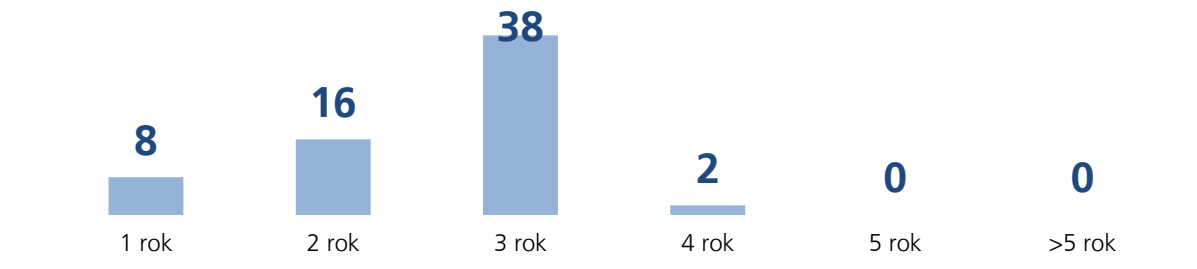
Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 556 m², varav 4 556 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Plantering av nytt träd (komplettering)	2022
Energideklaration	2022
OVK	2022
Planerat underhåll	År
Införskaffande av brandvarnare till lgh	2023
OVK komplettering+ ev rensning av ventrör	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	HSB

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Våra hus blev klara för inflyttning maj/juni 2017.

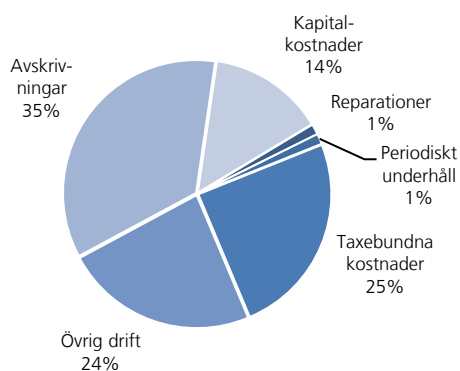
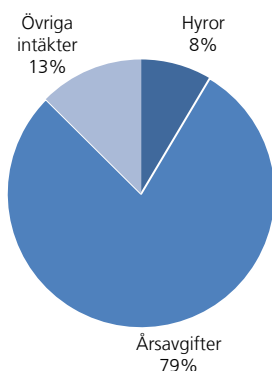
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 787 005	5 008 207
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 697 399	3 609 959
Finansiella intäkter	9 762	20
Ökning av kortfristiga skulder	142 170	0
	3 849 331	3 609 979
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 822 666	1 667 090
Finansiella kostnader	504 079	439 034
Ökning av materiella anläggningstillgångar	312 850	0
Ökning av kortfristiga fordringar	133 690	39 552
Minskning av långfristiga skulder	1 436 500	3 412 250
Minskning av kortfristiga skulder	0	273 255
	4 209 785	5 831 181
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 426 551	2 787 005
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-360 454	-2 221 202

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av laddstolpar vid 12 parkeringsplatser för elhybrid-/elbilar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	628	621	607
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 350	11 665	12 414	12 609
Elkostnad/m ² totalyta	80	52	49	32
Värmekostnad/m ² totalyta	61	70	61	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	34	31	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	96	104	118
Soliditet (%)	72	72	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	120	243	129	6
Nettoomsättning (tkr)	3 663	3 565	4 239	4 879

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 556 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	136 300 000	0	0	136 300 000
Fond för yttre underhåll	1 486 250	351 000	0	1 135 250
S:a bundet eget kapital	137 786 250	351 000	0	137 435 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 005 519	-351 000	242 968	-897 487
Årets resultat	120 330	120 330	-242 968	242 968
S:a fritt eget kapital	-885 188	-230 670	0	-654 519
S:a eget kapital	136 901 062	120 330	0	136 780 731

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 330
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-654 519
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-351 000
summa balanserat resultat	-885 189

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	45 000
	-840 189

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 663 420	3 564 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 979	45 079
Summa rörelseintäkter		3 697 399	3 609 959
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 530 227	-1 446 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 041	-107 736
Personalkostnader	Not 6	-122 398	-112 529
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 260 086	-1 260 886
Summa rörelsekostnader		-3 082 752	-2 927 977
RÖRELSERESULTAT		614 647	681 982
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 762	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-504 079	-439 034
Summa finansiella poster		-494 317	-439 014
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		120 330	242 968
ÅRETS RESULTAT		120 330	242 968

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	186 413 113	187 702 350
Pågående byggnation	Not 9	342 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		186 755 113	187 702 350
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		186 755 113	187 702 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 200	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 578 275	2 833 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	113 212	113 683
Summa kortfristiga fordringar		2 720 687	2 947 451
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 720 687	2 947 451
SUMMA TILLGÅNGAR		189 475 801	190 649 801

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 300 000	136 300 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 486 250	1 135 250
Summa bundet eget kapital		137 786 250	137 435 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 005 519	-897 487
Årets resultat		120 330	242 968
Summa fritt eget kapital		-885 188	-654 519
SUMMA EGET KAPITAL		136 901 062	136 780 731
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	33 966 250	34 111 750
Summa långfristiga skulder		33 966 250	34 111 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 745 250	19 036 250
Leverantörsskulder		168 814	196 417
Övriga skulder		55 571	52 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	638 854	471 696
Summa kortfristiga skulder		18 608 489	19 757 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 475 801	190 649 801

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Mätutrustning IMD	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 917 280	2 860 078
Hyror parkering	315 500	327 500
Bredbandsintäkter	168 960	161 280
Elintäkter	79 120	78 336
Elintäkter moms	165 665	134 508
Överlåtelse/pantsättning	15 699	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 208	3 173
Öresutjämning	-10	5
	3 663 420	3 564 880

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	3 555
Försäkringsersättning	0	76 393
Övriga intäkter	33 979	-34 869
	33 979	45 079

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	192 828	183 528
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 988	0
	Snöröjning/sandning	17 176	42 906
	Städning enligt beställning	24 919	0
	Hissbesiktning	5 008	7 519
	Gemensamma utrymmen	0	2 262
	Sophantering	5 155	9 306
	Gård	24 950	11 206
	Serviceavtal	18 678	38 098
	Förbrukningsmateriel	324	1 652
	Teleport/hissanläggning	2 400	2 400
	Brandskydd	5 157	12 500
		316 583	311 378
	Reparationer		
	Entré/trapphus	1 673	0
	Lås	4 157	4 353
	Ventilation	31 726	36 428
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 525
	Mark/gård/utemiljö	0	22 834
	Garage/parkering	7 125	0
	Vattenskada	0	7 221
		44 681	72 361
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	45 000	0
	Ventilation	0	26 560
		45 000	26 560
	Taxebundna kostnader		
	El	363 483	238 004
	Värme	279 104	316 906
	Vatten	163 550	155 187
	Sophämtning/renhållning	82 875	82 686
		889 012	792 783
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 795	65 857
	Självrisk	0	13 864
	Bredband	166 156	164 023
		234 951	243 744
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 530 227	1 446 825

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	938
	Medlemsinformation	0	90
	Tele- och datakommunikation	1 696	3 781
	Juridiska åtgärder	0	-18 435
	Inkassering avgift/hyra	463	463
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	25 000
	Föreningskostnader	3 002	493
	Styrelseomkostnader	6 210	5 741
	Fritids- och trivselkostnader	1 266	10 249
	Förvaltningsarvode	63 222	61 876
	Förvaltningsarvoden övriga	0	9 600
	Administration	31 690	3 651
	Korttidsinventarier	0	4 290
	Konsultarvode	43 743	0
		170 041	107 736

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	98 098	97 156
	Sociala kostnader	24 300	15 373
		122 398	112 529

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 248 826	1 248 826
	Förbättringar	11 260	12 060
		1 260 086	1 260 886

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	193 970 600	193 970 600
	Bidrag	-29 150	0
	Utgående anskaffningsvärde	193 941 450	193 970 600
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 268 250	-5 007 364
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 260 086	-1 260 886
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 528 337	-6 268 250
	Planenligt restvärde vid årets slut	186 413 113	187 702 350
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 990 898	43 990 898
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	96 000 000	77 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 000 000	25 000 000
		117 000 000	102 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 000 000	102 000 000
		117 000 000	102 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	342 000	0
		342 000	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	46 811	31 791
	Momsavräkning	104 913	14 972
	Klientmedel hos SBC	603 837	1 736 985
	Räntekonto hos SBC	1 822 714	1 050 020
		2 578 275	2 833 768
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	29 397	27 640
	Serviceavtal	0	6 544
	Bredband	0	41 539
	Ventilation	0	0
	Uppl intäkter el IMD	0	10 834
	Uppl intäkter filter, brandsläckare & extranycklar	26 800	27 126
	Förutbetalda kostnader	57 015	0
		113 212	113 683

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 135 250	905 250
	Reservering enligt stadgar	351 000	230 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 486 250	1 135 250

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,880 %	18 366 500	18 463 500	2025-06-18
	Nordea	2,990 %	17 599 750	18 745 250	2023-09-21
	Nordea	0,890 %	15 745 250	15 939 250	2026-09-16
	Summa skulder till kreditinstitut		51 711 500	53 148 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 745 250	-19 036 250	
			33 966 250	34 111 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 238 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 200 000	58 200 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	91 048	29 053
	Värme	37 983	46 676
	Vatten	14 000	38 500
	Extern revisor	25 000	25 000
	Arvoden	0	3 000
	Sociala avgifter	0	943
	Ränta	127 183	7 971
	Avgifter och hyror	1 000	320 553
	Avgifter och hyror	342 640	0
		638 854	471 696

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar inga större underhållsarbeten. OVK-besiktning ska kompletteras, vilket kan medföra rengöring av ventilationsrör.

Vi planerar också inköp av brandvarnare till lägenheterna.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Stefan Vikingsson
Ordförande

Mats Carlberg
Ledamot

Lena Hjalmarsson
Ledamot

Lena Nilsson
Ledamot

Lars Tretvold
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mats Erik Åkerlund
Extern revisor

Anna-Lena Pålsson
Intern revisor