



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pergolan i Limhamn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lilla Högsten 3	2017	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB/IF Försäkring

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 556 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sandra Schultz	Ordförande
Fredrik Wannheden	Ledamot
Lena Hjalmarsson	Ledamot
Lena Nilsson	Ledamot
Mats Lindblad	Ledamot
Michael Hellström	Ledamot
Hans Nilsson	Suppleant
Therese Alfredsson	Suppleant

Valberedning

Eva Bruce
Mats Axgart

Firmateckning

Firman tecknas av 2 ledamöter i förening

Revisorer

Alexandra Ong	Extern revisor	BoRevision AB
Afrodita Cristea	Revisorssuppleant	BoRevision AB
Cecilia Hjelmqvist	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● OVK
Energideklaration
Plantering av nytt träd (komplettering)
- 2023 ● Utbyte av gamla lysrör till moderna ljuskällor.
Nya brandvarnare levererade till alla lgh (64 st)
OVK - komplettering

Planerade underhåll

- 2026 ● OVK i alla utrymmen.
Dammbinda betonggolv i samtliga miljöhus

Avtal med leverantörer

Data-avläsning elförbrukning för gemensam el	IMD
Ekonomisk förvaltning	SBC
Eldistribution	E.on
Fastighetsskötsel	HSB Malmö
Fjärrvärme	E.on
SBA	Tak- och brandskydd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen genomförde en extraamortering om 1,5 miljoner kronor på lånet hos Swedbank.

2025 var i övrigt ett år med många upphandlingar:

Ett av lånen omsattes och vi genomförde en extraamortering om 1,5 miljoner kronor. Vi bytte extern revisor. Vår hemsida byggdes om. Vi förhandlade med hjälp av SBC fram ett nytt avtal på Bredband och TV. Likaså har vi ett nytt avtal för hisservice, som kommer att gälla från 1 juli 2026. Även serviceavtalet för dörrautomatiken på våra entrédörrar är nytt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Det nya avtalet på Bredband och TV innebär lägre kostnad jämfört med tidigare. Övriga avtal innebär i sig varken minskning eller ökning av kostnaderna, men vi får förhoppningsvis bättre service.

Övriga uppgifter

Vi har också (tack Mats Lindblad) oljat handtagen på entrédörrarna samt bord och stolar i bersåerna.

Våra boende har fått en möjlighet att tillfälligt hyra laddplats till sina gäster på vår parkering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 85 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 619 924	4 263 407	4 058 957	3 663 420
Resultat efter fin. poster	224 622	63 049	-38 076	120 330
Soliditet (%)	74	73	73	72
Yttre fond	3 692 970	2 485 125	2 004 250	1 486 250
Taxeringsvärde	126 400 000	117 000 000	117 000 000	117 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	916	851	813	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,7	90,4	87,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 461	10 918	11 014	11 350
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 461	10 918	11 014	11 350
Sparande / kvm totalyta, kr	334	296	291	313
Elkostnad / kvm totalyta, kr	97	90	82	80
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	71	66	67	61
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	49	43	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	220	205	192	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,79	1,96	1,94	-
Räntekänslighet (%)	11,50	12,83	13,55	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	136 300 000	-	-	136 300 000
Fond, yttre underhåll	2 485 125	-	1 207 845	3 692 970
Balanserat resultat	-1 922 139	63 049	-1 207 845	-3 066 935
Årets resultat	63 049	-63 049	224 622	224 622
Eget kapital	136 926 035	0	224 622	137 150 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 859 090
Årets resultat	224 622
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 207 845
Totalt	-2 842 313

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 842 313

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 619 924	4 263 407
Övriga rörelseintäkter	3	29 500	26 635
Summa rörelseintäkter		4 649 424	4 290 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 916 289	-1 706 116
Övriga externa kostnader	8	-215 077	-150 100
Personalkostnader	9	-154 597	-147 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 293 954	-1 287 204
Summa rörelsekostnader		-3 579 917	-3 291 261
RÖRELSERESULTAT		1 069 507	998 781
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 674	44 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-873 559	-980 263
Summa finansiella poster		-844 886	-935 732
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		224 622	63 049
ÅRETS RESULTAT		224 622	63 049

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	182 832 063	184 036 017
Pågående projekt	12	0	144 000
Summa materiella anläggningstillgångar		182 832 063	184 180 017
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		182 832 063	184 180 017
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 371	18 189
Övriga fordringar	13	2 575 703	3 196 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	150 498	104 491
Summa kortfristiga fordringar		2 733 572	3 319 352
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	46 736
Summa kassa och bank		0	46 736
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 733 572	3 366 087
SUMMA TILLGÅNGAR		185 565 635	187 546 105

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 300 000	136 300 000
Fond för yttre underhåll		3 692 970	2 485 125
Summa bundet eget kapital		139 992 970	138 785 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 066 935	-1 922 139
Årets resultat		224 622	63 049
Summa fritt eget kapital		-2 842 313	-1 859 090
SUMMA EGET KAPITAL		137 150 657	136 926 035
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 777 200	31 181 000
Summa långfristiga skulder		15 777 200	31 181 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	31 884 250	18 560 500
Leverantörsskulder		139 562	317 510
Övriga kortfristiga skulder		106 725	66 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	507 241	495 008
Summa kortfristiga skulder		32 637 778	19 439 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 565 635	187 546 105

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 069 507	998 781
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 293 954	1 287 204
	2 363 461	2 285 985
Erhållen ränta	28 674	44 532
Erlagd ränta	-871 900	-1 002 404
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 520 235	1 328 112
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 306	-9 309
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-126 701	172 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 399 840	1 491 304
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	54 000	-144 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	54 000	-144 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 080 050	-436 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 080 050	-436 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-626 210	910 804
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 201 912	2 291 108
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 575 703	3 201 912

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pergolan i Limhamn är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,84 - 10,00 %
---------	----------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 570 960	3 433 680
Hysesintäkter p-plats	310 750	287 100
Bredband	206 400	195 200
EI	92 160	84 480
EI, moms	301 759	158 920
Elintäkter laddstolpe	61 200	63 100
Elintäkter laddstolpe moms	40 354	21 836
Nycklar/lås vidarefakturering	0	450
Pantsättningsavgift	14 928	6 020
Överlåtelseavgift	14 406	12 036
Administrativ avgift	1 617	588
Andrahandsuthyrning	5 390	0
Öres- och kronutjämnning	0	-3
Summa	4 619 924	4 263 407

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	26 295	26 635
Återbäring försäkringsbolag	3 205	0
Summa	29 500	26 635

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	202 393	198 300
Fastighetsskötsel utöver avtal	688	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 500	3 941
Städning enligt avtal	0	1 000
Städning utöver avtal	7 900	0
Besiktningar	4 198	0
Hissbesiktning	6 219	6 846
Brandskydd	4 375	7 219
Gårdkostnader	1 736	4 854
Gemensamma utrymmen	0	2 000
Sophantering	11 150	11 562
Snöröjning/sandning	41 190	47 572
Serviceavtal	51 292	46 104
Förbrukningsmaterial	27 331	25 979
Summa	361 972	355 376

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	-3 476	6 411
VVS	31 415	2 000
Ventilation	4 415	0
Elinstallationer	43 188	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 676
Hissar	145 642	80 649
Summa	221 184	90 736

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	441 126	411 647
Uppvärmning	321 836	298 903
Vatten	237 208	223 572
Sophämtning/renhållning	48 998	57 424
Summa	1 049 168	991 546

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 965	73 593
Bredband	207 000	194 864
Summa	283 965	268 457

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 321	3 319
Tele- och datakommunikation	1 402	2 109
Inkassokostnader	1 231	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	20 000
Revisionsarvoden internrevisor	1 500	1 500
Styrelseomkostnader	800	5 408
Fritids och trivselkostnader	9 506	2 295
Föreningskostnader	1 313	12 143
Förvaltningsarvode enl avtal	67 352	64 835
Överlåtelsekostnad	14 406	12 036
Pantsättningskostnad	12 348	8 600
Korttidsinventarier	796	0
Administration	11 878	8 255
Konsultkostnader	64 224	9 600
Summa	215 077	150 100

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 597	114 599
Övriga arvoden	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	34 000	30 243
Summa	154 597	147 842

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	873 559	979 551
Dröjsmålsränta	0	162
Övriga finansiella kostnader	0	550
Summa	873 559	980 263

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	194 133 950	194 133 950
Årets inköp	90 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	194 223 950	194 133 950
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 097 933	-8 810 729
Årets avskrivning	-1 293 954	-1 287 204
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 391 887	-10 097 933
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	182 832 063	184 036 017
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 990 898</i>	<i>43 990 898</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	21 000 000
Summa	126 400 000	117 000 000

NOT 12, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	144 000	0
Årets investeringar	-54 000	144 000
Omfört till Byggnad	-90 000	0
Summa pågående arbeten	0	144 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	320
Momsavräkning	0	41 175
Transaktionskonto	507 262	659 264
Borgo räntekonto	2 068 441	2 495 912
Summa	2 575 703	3 196 672

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	39 090	28 016
Förutbet försäkr premier	26 125	24 725
Förutbet kabel-TV	11 134	0
Förutbet bredband	17 471	51 750
Upplupna intäkter	56 678	0
Summa	150 498	104 491

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-06-18	2,25 %	16 527 000	18 172 500
Nordea	2026-09-16	0,89 %	15 163 250	15 357 250
Danske Bank	2027-09-30	2,71 %	15 971 200	16 211 750
Summa			47 661 450	49 741 500
Varav kortfristig del			31 884 250	18 560 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 751 450 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 429	2 417
Uppl kostn el	50 219	48 580
Uppl kostnad Värme	42 659	38 509
Uppl kostnad Extern revisor	0	25 000
Uppl kostn räntor	10 300	8 641
Uppl kostn vatten	20 540	18 653
Uppl kostnad Sophämtning	2 146	2 528
Förutbet hyror/avgifter	353 948	350 680
Beräkn arvode revision	25 000	0
Summa	507 241	495 008

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 200 000	58 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 ska 2 av föreningens lån omförhandlas. Det ena är just nu rörligt och det andra har varit bundet till en låg ränta. Vi hoppas att räntehöjningen inte blir alltför stor. Föreningen ska byta redovisningsregelverk från K2 till K3 då det blir tvingande from 2026. Årsavgifterna höjdes med 2% 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Malmö

Fredrik Wannheden
Ledamot

Lena Hjalmarsson
Ledamot

Lena Nilsson
Ledamot

Mats Lindblad
Ledamot

Michael Hellström
Ledamot

Sandra Schultz
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision AB
Alexandra Ong
Extern revisor

Cecilia Hjelmqvist
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 17:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.03.2026 19:20

DOCUMENT ID:

Sk_FA3Y9ZI

ENVELOPE ID:

SkwK02F5ZI-Sk_FA3Y9ZI

DOCUMENT NAME:

Brf Pergolan i Limhamn, 769616-7274 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

a82380034f2ad4c73471f49d6ef8a96f5ff9168ea948fc6f
852c1ed79ba88e551b3e6d03971940571b433a30c2fd5
866e9cacf5f31339876f0ac1ac03cdb7242

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 räkenskapsåret 2025.

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 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed i Sverige. Mitt 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pergolan i Limhamn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Cecilia Hjelmqvist
Av föreningen vald revisor