

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Pergolan**

769630-7532

Räkenskapsåret

2018

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pergolan, med säte i Umeå kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Pergolan i Umeå kommun bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 21 september 2015.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 oktober 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Skarpgården 1 i Umeå kommun.

Föreningen består av 63 bostadsrätter i tre flerfamiljshus. Inflyttning i fastigheten har skett under juli till december 2017. Den totala boarean (BOA) är 4 723 kvm. Föreningen har 63 parkeringsplatser i garage/parkeringsdäck.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 27 st | 2 rum och kök |
| 32 st | 3 rum och kök |
| 4 st  | 4 rum och kök |

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 29 november 2017. Garantitiden är fem år och löper fram till den 29 november 2022. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

Föreningen har tecknat avtal med EMFA Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel och snöröjning.

PE

#### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning, GA1 avseende parkeringsgarage/däck med 105 parkeringsplatser, markanläggningar, ledningar, sophantering, gård med planteringar m m. Andelstal för GA1 är 63/105. Fövaltning sker genom delägarförvaltning.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2018 haft följande sammansättning:

|             |   |
|-------------|---|
| Ledamöter   | Bo Johansson<br>Ronny Andersson<br>Pia Edlund<br>Arne Lindberg<br>Mikael Holmlund |
| Suppleanter | Håkan Sandström<br>Malin Perzon Lindberg<br>Annika Collén<br>Petra Lindberg       |

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

#### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

|                |   |
|----------------|---|
| Sammankallande | Edgar Ejehult<br>Ingela Stenlund<br>Arezzo Bayazi |
|----------------|---|

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

#### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 45 500 kr (ett prisbasbelopp) exklusive sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 7 mars 2017.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the number 70.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen satsat mycket tid och ork för att tillsammans med Brf Tvärån kunna erbjuda medlemmarna möjlighet att köpa inglasning av balkongerna. Önskad inglasning blir verklighet under första halvåret 2019.

Båda garagebyggnaderna har under stor del av 2018, men även tidigare, haft betydande inläckage av vatten i en sådan utsträckning och mängd att garagehyran för någon månad återbetalats till de mest drabbade medlemmarna. Föreningen och den tekniska förvaltaren Bonava har under året inte kunnat enas om orsakerna till vattenproblemen varför en mer grundläggande utredning har inletts.

Den slutbesiktning av marken som tidigare inletts skulle enligt planen ha varit slutförd genom godkännande innan hösten 2018. Så blev inte fallet då både grönytor och belagda ytor på ett flertal områden underkändes.

Under året 2018 har sju lägenheter bytt ägare varav en utgjort visningslägenhet i Bonavas ägo.

### Underkända markytor

Den slutbesiktning av marken som tidigare inletts skulle enligt planen ha varit slutförd genom godkännande innan hösten 2018. Så blev inte fallet då både grönytor och belagda ytor på ett flertal områden underkändes. Byggande företag, NCC, har genomfört ett stort antal justeringar och kompletteringar till följd av slutbesiktningen, men även på grund av senare insända felanmälningar.

### Felanmälningar

Styrelsen har kunnat konstatera att åtgärder/insatser efter insända felanmälningar till den tekniska förvaltaren Bonavas kundtjänst tar orimligt lång tid och emellanåt sker inte ens återkoppling. Felanmälningar har gällt t ex kyla i lägenheter, ej fungerande radiatorer eller inträngande matos i många lägenheter

### Vattenläckor

Under sommaren 2018 inträffade två vattenläckage. Det första vid värmeväxlaren i hus 3 och det andra i en avloppsstam i hus 5 (vid ett av lägenhetsförråden). Tack vare snabb rapportering blev skadorna mycket begränsade.

| <u>Förändring av likvida medel</u>                             | <u>2018</u>       | <u>2017</u>     |
|--|-------------------|-----------------|
| Årsavgifter  | 3 188 052         | 883 414         |
| Hyror och övriga intäkter                                      | 451 322           | 73 328          |
| Kostnader exkl avskrivningar                                   | <u>-2 039 134</u> | <u>-245 937</u> |
| Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten      | 1 600 240         | 710 805         |
| Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering | -10 827 563       | 51 545 811      |
| Inbetalningar av medlemsinsatser                               | 0                 | 147 587 838     |
| Delbetalning av entreprenadsumma                               | 0                 | -168 525 000    |
| Förändring av byggnadskreditiv                                 | -55 344 525       | -20 929 062     |
| Upptagande av nya lån  | 55 975 000        | 0               |
| Förändring likvida medel                                       | -8 596 848        | 10 390 392      |
| Likvida medel vid årets början                                 | 10 622 459        | 232 067         |
| Likvida medel vid årets slut                                   | 2 025 611         | 10 622 459      |

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 102 (99) medlemmar. Under året har tolv (95) medlemmar tillträtt samt nio (inga) medlemmar utträtt ur föreningen vid sju (inga) överlåtelser.

| <b>Flerårsöversikt</b>                 | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|--|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 639       | 0           |
| Soliditet (%)                          | 72,88       | 69,53       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -35         | 0           |
| Resultat exkl avskrivningar            | 1 600       | 0           |
| Fastighetslån/kvm (kr)                 | 11 852      | 0           |
| Årsavgifter/kvm (kr)                   | 675         | 675         |
| Skuldränta (%)                         | 0,97        | 0,00        |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

### Förändring av eget kapital

|                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Årets<br>resultat | Totalt      |
|-------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|-------------|
| Belopp vid årets ingång | 114 281 242          | 38 093 758            | 12 838                      |                   | 152 387 838 |
| Årets resultat          |                      |                       |                             | -34 760           | -34 760     |
| Belopp vid årets utgång | 114 281 242          | 38 093 758            | 12 838                      | -34 760           | 152 353 078 |

*Handwritten signatures and initials:*  
PE, RA, 31

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|   |                |
|---|----------------|
| årets förlust                             | -34 760        |
| behandlas så att                          |                |
| avsättning till yttre fond enligt stadgar | 141 690        |
| i ny räkning överföres                    | -176 450       |
|   | <b>-34 760</b> |

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

*Handwritten signatures and initials:*  
PE  
RA 31

| <b>Resultaträkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2018-01-01</b>  | <b>2017-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>1</b>   | <b>-2018-12-31</b> | <b>-2017-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                            | 2          | 3 639 374          | 0                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |            | <b>3 639 374</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                    |                    |
| Driftskostnader                            | 3          | -1 320 795         | 0                  |
| Övriga externa kostnader                   | 4          | -123 390           | 0                  |
| Personalkostnader                          | 5          | -47 282            | 0                  |
| Avskrivningar                              | 6          | -1 635 000         | 0                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |            | <b>-3 126 467</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>512 907</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                    |                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -547 667           | 0                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | <b>-547 667</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>-34 760</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>-34 760</b>     | <b>0</b>           |

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

206 890 000

208 525 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**206 890 000**

**208 525 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**206 890 000**

**208 525 000**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

3 529

8 058

Övriga fordringar

7

2 098 147

10 622 459

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

44 277

24 055

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 145 953**

**10 654 572**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

219

0

**Summa kassa och bank**

**219**

**0**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 146 172**

**10 654 572**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**209 036 172**

**219 179 572**





## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

152 375 000

152 375 000

Fond för yttre underhåll

12 838

12 838

**Summa bundet eget kapital**

**152 387 838**

**152 387 838**

##### *Fritt eget kapital*

Årets resultat

-34 760

0

**Summa fritt eget kapital**

**-34 760**

**0**

**Summa eget kapital**

**152 353 078**

**152 387 838**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

55 675 000

55 344 525

**Summa långfristiga skulder**

**55 675 000**

**55 344 525**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

300 000

0

Leverantörsskulder

191 261

44 858

Skatteskulder

25 820

0

Övriga skulder

10

219

11 052 286

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

490 794

350 065

**Summa kortfristiga skulder**

**1 008 094**

**11 447 209**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**209 036 172**

**219 179 572**



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början år 2018.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2018             | 2017     |
|------------------------------------|------------------|----------|
| Årsavgifter                        | 3 188 052        | 0        |
| P-plats och garage                 | 380 616          | 0        |
| Outhyrda garage och p-platser      | -2 616           | 0        |
| Avgift andrahandsupplåtelse        | 8 322            | 0        |
| Erhållna statliga bidrag           | 15 000           | 0        |
| Handpenning lägenheter             | 40 000           | 0        |
| Ersättning för lämnad garagerabatt | 10 000           | 0        |
|                                    | <b>3 639 374</b> | <b>0</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                         | 2018             | 2017     |
|-------------------------|------------------|----------|
| Fastighetsskötsel       | 269 369          | 0        |
| Trädgårdsskötsel        | 15 906           | 0        |
| Snöröjning/sandning     | 96 775           | 0        |
| Hisservice/besiktning   | 4 413            | 0        |
| Gemensamhetsanläggning  | 71 596           | 0        |
| Hissreparationer        | 3 305            | 0        |
| Planerat underhåll      | 3 731            | 0        |
| Fastighetsel            | 77 263           | 0        |
| Uppvärmning             | 323 767          | 0        |
| Vatten och avlopp       | 119 884          | 0        |
| Avfallshantering        | 82 818           | 0        |
| Försäkringskostnader    | 36 060           | 0        |
| Bredband                | 175 058          | 0        |
| Förbrukningsinventarier | 23 301           | 0        |
| Förbrukningsmaterial    | 17 548           | 0        |
|                         | <b>1 320 794</b> | <b>0</b> |

 PE 24 31

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2018           | 2017     |
|-------------------------------|----------------|----------|
| Fastighetskatt                | 25 820         | 0        |
| Porto                         | 985            | 0        |
| Föreningsgemensamma kostnader | 6 835          | 0        |
| Revisionsarvode               | 18 000         | 0        |
| Ekonomisk förvaltning         | 52 625         | 0        |
| Bankkostnader                 | 1 000          | 0        |
| Juridisk konsultation         | 15 750         | 0        |
| Övriga poster                 | 2 375          | 0        |
|                               | <b>123 390</b> | <b>0</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2018          | 2017     |
|------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvode   | 36 500        | 0        |
| Sociala avgifter | 10 782        | 0        |
|                  | <b>47 282</b> | <b>0</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2018               | 2017               |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader                     | 163 525 000        | 0                  |
| Omklassificeringar  | 0                  | 163 525 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b> | <b>163 525 000</b> | <b>163 525 000</b> |
| Ingående avskrivningar                                    | 0                  | 0                  |
| Årets avskrivningar                                       | -1 635 000         | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                | <b>-1 635 000</b>  | <b>0</b>           |
| Ingående redovisat värde mark                             | 45 000 000         | 0                  |
| Inköp   | 0                  | 45 000 000         |
| <b>Utgående redovisat värde mark</b>                      | <b>45 000 000</b>  | <b>45 000 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>206 890 000</b> | <b>208 525 000</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                                 | 66 034 000         | 0                  |
| Taxeringsvärden mark                                      | 22 748 000         | 0                  |
|   | <b>88 782 000</b>  | <b>0</b>           |

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'L', 'PE', and '24 37'.

### Not 7 Övriga fordringar

|   | 2018-12-31       | 2017-12-31        |
|---|------------------|-------------------|
| Hysesbortfall parkeringsplatser enligt entreprenadavtal | 29 884           | 0                 |
| Gemensamhetsanläggning Brf Tvärån                       | 42 871           | 0                 |
| Avräkningskonto förvaltare                              | 2 025 392        | 10 622 459        |
|   | <b>2 098 147</b> | <b>10 622 459</b> |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring  | 12 537        | 17 255        |
| Bredband              | 14 505        | 0             |
| Ekonomisk förvaltning | 17 235        | 6 800         |
|                       | <b>44 277</b> | <b>24 055</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare  | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2018-12-31 | Lånebelopp<br>2017-12-31 |
|--|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnadskreditiv<br>Handelsbanken, utnyttjad<br>kredit |                |                           | 0                        | 55 344 525               |
| Stadshypotek   | 0,93           | 2019-01-03                | 2 248 000                | 0                        |
| Stadshypotek   | 0,93           | 2019-12-30                | 14 050 000               | 0                        |
| Stadshypotek   | 0,93           | 2020-12-30                | 16 860 000               | 0                        |
| Stadshypotek   | 1,14           | 2021-12-30                | 14 387 000               | 0                        |
| Stadshypotek   | 1,21           | 2022-12-30                | 8 430 000                | 0                        |
| Avgår kortfristig del av lån                           |                |                           | -300 000                 |                          |
|  |                |                           | <b>55 675 000</b>        | <b>55 344 525</b>        |

### Not 10 Övriga skulder

|                        | 2018-12-31 | 2017-12-31        |
|------------------------|------------|-------------------|
| Skuld till entreprenör | 219        | 11 052 286        |
|                        | <b>219</b> | <b>11 052 286</b> |

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 80 298         | 0              |
| Styrelsearvoden                 | 30 500         | 4 000          |
| Sociala avgifter                | 9 500          | 1 257          |
| Revision                        | 14 375         | 0              |
| Fastighetsel                    | 7 505          | 5 372          |
| Fjärrvärme                      | 44 312         | 43 223         |
| Snöröjning                      | 2 398          | 18 894         |
| Förbrukningsmaterial            | 7 907          | 0              |
| Gemensamhetsanläggning          | 5 859          | 0              |
| Ersättning återgångsavtal       | 0              | 40 000         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 288 140        | 237 319        |
|                                 | <b>490 794</b> | <b>350 065</b> |

**Not 12 Ställda säkerheter**

|                        | 2018-12-31        | 2017-12-31 |
|------------------------|-------------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 56 200 000        | 0          |
|                        | <b>56 200 000</b> | <b>0</b>   |

UMEÅ 2019-04-26  
~~Stockholm~~



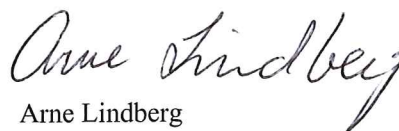
Bo Johansson



Ronny Andersson



Pia Edlund



Arne Lindberg



Mikael Holmlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-02  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

## ***Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar***

---

### **Revisionsberättelse**

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

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pergolan för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pergolan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 maj 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor