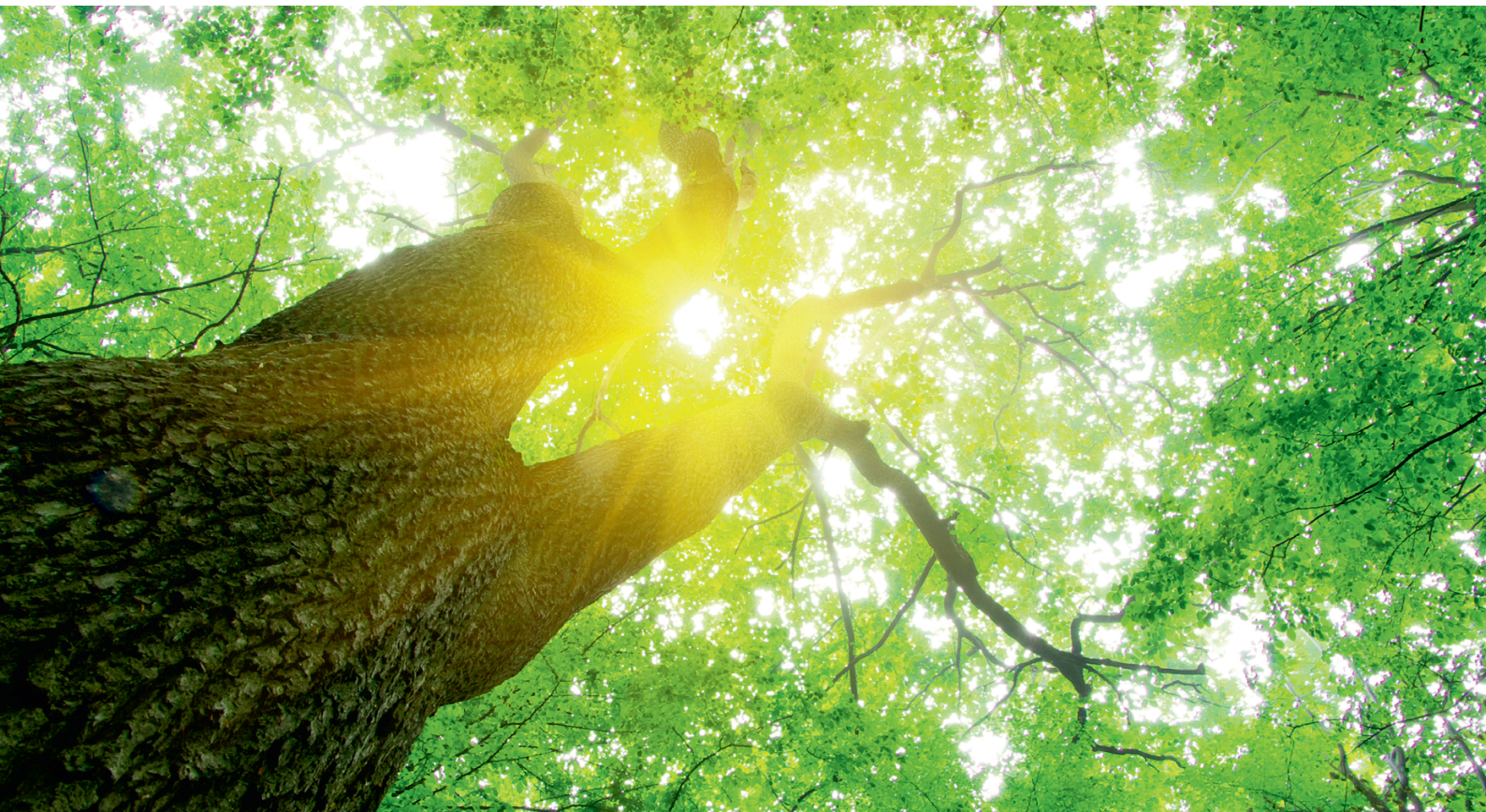




# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
HSB:s Pergolan i  
Stockholm



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen HSB:s Pergolan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Nina Åkerberg                 | Ordförande |
| Erika Kerstin Maria Björnsson | Ledamot    |
| Erik Gunnar Karlsson          | Ledamot    |
| Kurt Olof Larsson             | Ledamot    |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

|                  |                  |            |
|------------------|------------------|------------|
| Adnin Ali        | Ordinarie Extern | BoRevision |
| Kerstin Davidson | Ordinarie Intern |            |
| Marie Hedman     | Suppleant Intern |            |

**Valberedning**Kerstin Davidsson  
Monica Fontaine

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-24. Extra stämma med anledning av ordförandes utträde.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Gräsmattan 2         | 1945    | Stockholm |
| Pergolan 1           | 1945    | Stockholm |

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

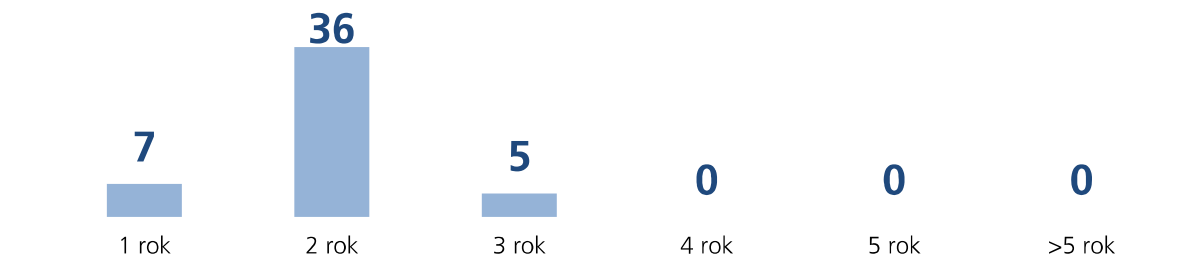
Fastigheterna bebyggdes 1945 och består av 3 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 803 m<sup>2</sup>, varav 2 459 m<sup>2</sup> utgör boyta och 344 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid |
|------------------------|--------------------|--------|
| Dataprogrammering      | 208 m <sup>2</sup> | 2020   |
| Måleriarbeten          | 58 m <sup>2</sup>  | 2020   |
| Telekommunikation      | 5 m <sup>2</sup>   | 2021   |
| Dataprogrammering      | 73 m <sup>2</sup>  | 2020   |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar       |
|----------------------|-----------------|
| Samlingslokal        | Sockenvägen 480 |

**Byggnadernas tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021-08-23.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| <b>Utfört underhåll</b>                      | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>                         |
|--|-------------|--|
| Renovering av trädgård                       | 2021        | I trädgårdsgruppens regi                 |
| Stamspolning                                 | 2021        | Enligt underhållsplanering               |
| OVK  | 2020        | Myndighetskrav                           |
| Allmänna utrymmen, renovering ytskikt        | 2020        | Enligt underhållsplanering               |
| Allmänna utrymmen, byte belysning            | 2020        | Enligt underhållsplanering               |
| Energideklaration                            | 2018        | Myndighetskrav                           |
| Parkeringsytor, renovering                   | 2017        | Efter tidigare utfört planerat underhåll |
| Grund, dränering och isolering               | 2016        | Nynäsvägen 375                           |
| Underhållsinventering                        | 2015        | Samtliga hus                             |
| OVK  | 2015 - 2016 | Samtliga lägenheter och lokaler          |
| Självdagsventilation, montering uteluftsdon, | 2014 - 2015 | Samtliga lägenheter                      |
| Fasad- och balkong, renovering               | 2013        | Samtliga hus                             |
| Avloppstammar, spolning                      | 2013        | Samtliga hus                             |
| OVK  | 2012        | Samtliga lägenheter och lokaler          |
| Nybyggnation tvättstuga                      | 2010        | Nynäsvägen 375                           |
| Energideklaration                            | 2008        | Samtliga hus                             |
| Tryckstegringspumpar vatten, installation    | 2006        | Samtliga hus                             |
| Radon, långtidsmätning                       | 2006        | Samtliga hus                             |
| Entréportar, byte                            | 2005        | Samtliga hus                             |
| Avloppsstammar, spolning                     | 2002        | Samtliga hus                             |
| Fjärrvärme, installation och injustering     | 1999        | Samtliga hus                             |
| Elstigare, byte                              | 1995 - 1996 | Samtliga hus                             |
| Stambyte, renovering badrum                  | 1995 - 1996 | Samtliga hus                             |
| Trapphus, ommålning                          | 1993 - 1995 | Samtliga hus                             |
| Fönster, byte                                | 1988 - 1989 | Samtliga lägenheter och trapphus         |
| Vindsbjälklag, isolering                     | 1981        | Hus Sockenvägen                          |
| Termostatventiler, injustering värme         | 1981        | Samtliga lägenheter och lokaler          |
| Tak, omläggning                              | 1980        | Samtliga hus                             |
| <b>Planerat underhåll</b>                    | <b>År</b>   | <b>Kommentar</b>                         |
| Radiator- och termostatventiler lgh., byte   | 2022        | Enligt underhållsplanering               |
| Förrådsutrymmen/källargångar, renovering.    | 2023        | Enligt underhållsplanering               |
| Undercentral, renovering                     | 2024        | Enligt underhållsplanering               |

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b>             | <b>Leverantör</b>        |
|--------------------------|--------------------------|
| Fastighetskötsel         | SBC                      |
| Städning                 | Svensk Marktjänst        |
| Snöröjning               | Veterankraft             |
| Kabel-TV/Bredband        | ComHem, Telenor AB       |
| EI                       | Fortum Ellevio           |
| Värme                    | Fortum Värme             |
| Vatten och avlopp        | Stockholm Vatten VA      |
| Sophämtning              | Stockholm Vatten Avfall  |
| Bevakningstjänster       | Svenska Störningsjouren  |
| SBA                      | Hald & Tesch Brand       |
| Ekonomisk förvaltning    | SBC                      |
| Skadedyrskontroll        | Anticimex                |
| Trädgårdsskötsel         | Veterankraft + Egen regi |
| Låneupphandling          | Finopti AB               |
| Tvättstuga, serviceavtal | Electrolux AB            |

**Föreningens ekonomi**

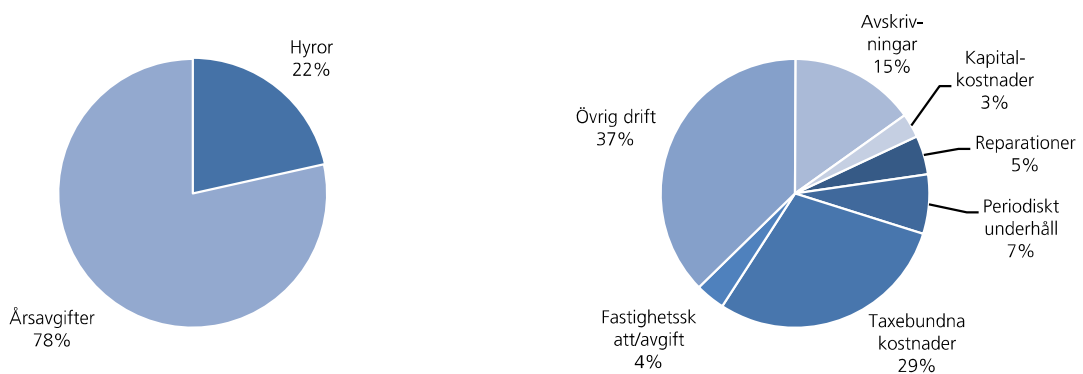
2 st. lån i Handelsbanken har lagts om under 2021 med lägre räntesats och högre amortering.

Föreningens ekonomi är stabil.

|  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 |                  |                  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 979 420</b> | <b>2 195 486</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 663 638        | 2 590 701        |
| Finansiella intäkter                     | 133              | 43               |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                | 39 115           |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 2 012            |
|  | <b>2 663 771</b> | <b>2 631 871</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 122 499        | 2 642 717        |
| Finansiella kostnader                    | 74 988           | 102 384          |
| Ökning av långfristiga fordringar        | 0                | 1 000            |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 7 597            | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 759 609          | 101 836          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 22 778           | 0                |
|  | <b>2 987 470</b> | <b>2 847 937</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 655 719</b> | <b>1 979 420</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-323 701</b>  | <b>-216 066</b>  |

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förlängt serviceavtal för tvättstuga har tecknats med Electrolux AB. Löper till och med oktober 2022.

Lokalhyresgäst, Degea AB, utflyttad 28 februari 2021 och ny hyresgäst, Enzure AB, flyttade in 1 mars 2021.

Avtal med WiseHouse AB för installation av digitala anslagstavlor i samtliga entréer tecknades december 2021. Arbetet påbörjas under januari 2022.

Föreningens eminenta trädgårdsgrupp har planterat nya häckar, växter och anlagt en uteplats med stenplattor.

Radonmätning slutförd 2021 med godkänt utfall.

Styrelsen har påbörjat arbetet kring matavfallssortering.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 855   | 853   | 855   | 855   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 198 | 941   | 943   | 848   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 5 498 | 5 807 | 5 848 | 5 864 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 30    | 23    | 28    | 26    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 195   | 177   | 186   | 205   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 30    | 24    | 27    | 25    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 27    | 37    | 48    | 39    |
| Soliditet (%)                            | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 78    | -543  | 378   | 171   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 655 | 2 590 | 2 616 | 2 602 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 459 m<sup>2</sup> bostäder och 344 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 480                        | 0                        | 0  | 480                        |
| Upplåtelseavgifter             | 209 501                    | 0                        | 0  | 209 501                    |
| Fond för yttre underhåll       | 2 596 027                  | 811 000                  | -906 063   | 2 691 090                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>2 806 008</b>           | <b>811 000</b>           | <b>-906 063</b>  | <b>2 901 071</b>           |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -3 581 094                 | -811 000                 | 363 235  | -3 133 329                 |
| Årets resultat                 | 77 814                     | 77 814                   | 542 828  | -542 828                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-3 503 280</b>          | <b>-733 186</b>          | <b>906 063</b>   | <b>-3 676 157</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>-697 272</b>            | <b>77 814</b>            | <b>0</b>   | <b>-775 086</b>            |



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | 77 814            |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 770 094        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -811 000          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-3 503 280</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| 185 920           |
| <b>-3 317 360</b> |

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

|                              |       | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 2 655 046        | 2 590 101        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 8 592            | 600              |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>2 663 638</b> | <b>2 590 701</b> |

**RÖRELSEKOSTNADER**

|  |       |                   |                   |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -1 734 664        | -2 216 032        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -328 972          | -360 990          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -58 863           | -65 695           |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -388 471          | -388 471          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-2 510 969</b> | <b>-3 031 188</b> |

**RÖRELSERESULTAT****152 669**      **-440 486****FINANSIELLA POSTER**

|  |  |                |                 |
|--|--|----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 133            | 43              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -74 988        | -102 384        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-74 855</b> | <b>-102 342</b> |

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****77 814**      **-542 828****ÅRETS RESULTAT****77 814**      **-542 828**

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              | <b>2021-12-31</b>      | <b>2020-12-31</b> |
|--|------------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                        |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |                        |                   |
| Byggnader                                      | Not 8,14<br>11 628 200 | 12 016 669        |
| Inventarier                                    | Not 9<br>0             | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>11 628 200</b>      | <b>12 016 669</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                        |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10<br>1 000        | 1 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>1 000</b>           | <b>1 000</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>11 629 200</b>      | <b>12 017 669</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                        |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                        |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   | 420                    | 3 680             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11<br>1 645 024    | 1 962 433         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>1 645 444</b>       | <b>1 966 113</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |                        |                   |
| Kassa och bank                                 | 11 903                 | 7 338             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    | <b>11 903</b>          | <b>7 338</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>1 657 347</b>       | <b>1 973 451</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>13 286 547</b>      | <b>13 991 120</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 209 981           | 209 981           |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 2 596 027         | 2 691 090         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>2 806 008</b>  | <b>2 901 071</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -3 581 094        | -3 133 329        |
| Årets resultat                                 |           | 77 814            | -542 828          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-3 503 280</b> | <b>-3 676 157</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>-697 272</b>   | <b>-775 086</b>   |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 6 020 625         | 7 375 062         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>6 020 625</b>  | <b>7 375 062</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 7 498 562         | 6 903 734         |
| Leverantörsskulder                             |           | 93 012            | 101 136           |
| Skatteskulder                                  |           | 7 248             | 7 029             |
| Övriga skulder                                 |           | 83 873            | 83 873            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 280 499           | 295 372           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>7 963 194</b>  | <b>7 391 144</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>13 286 547</b> | <b>13 991 120</b> |

## 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           | 2021            | 2020     |
|-------------------------|-----------------|----------|
| Byggnader               | 67 år           | 67 år    |
| Fastighetsförbättringar | 20–50 år        | 20–50 år |
| Soprum/sophus           | Fullt avskriven | 10 år    |
| Markanläggning          | 15 år           | 15 år    |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| Not 2 NETTOOMSÄTTNING      | 2021             | 2020             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 2 101 356        | 2 097 301        |
| Hyror lokaler              | 411 987          | 323 799          |
| Hyror garage/parkering     | 158 740          | 161 640          |
| Hyror parkering            | 3 600            | 1 800            |
| Hyror förråd               | 2 400            | 2 400            |
| Hysesrabatt                | -27 000          | 0                |
| Avgift andrahandsuthyrning | 3 967            | 3 173            |
| Öresutjämning              | -3               | -13              |
|                            | <b>2 655 046</b> | <b>2 590 101</b> |

| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2021         | 2020       |
|------------------------------|--------------|------------|
| Övriga intäkter              | 8 592        | 600        |
|                              | <b>8 592</b> | <b>600</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 2 500            | 11 743           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 68 596           | 50 315           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 2 729            | 0                |
|              | Städning entreprenad                   | 49 000           | 42 000           |
|              | Städning enligt beställning            | 0                | 3 500            |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 24 906           | 0                |
|              | Myndighetstillsyn                      | 33 400           | 0                |
|              | Bevakning                              | 0                | 14 778           |
|              | Garage/parkering                       | 23 375           | 0                |
|              | Gård                                   | 49 247           | 3 897            |
|              | Serviceavtal                           | 6 921            | 55 924           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 5 128            | 4 528            |
|              | Brandskydd                             | 5 002            | 13 088           |
|              |  | <b>270 804</b>   | <b>199 773</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 7 424            | 0                |
|              | Sophantering/återvinning               | 0                | 6 727            |
|              | Källare                                | 17 500           | 0                |
|              | Lås                                    | 0                | 563              |
|              | VVS                                    | 48 123           | 20 269           |
|              | Elinstallationer                       | 21 317           | 16 041           |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 0                | 3 979            |
|              | Tak                                    | 10 815           | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 12 131           | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 2 100            | 2 719            |
|              |  | <b>119 410</b>   | <b>50 298</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 0                | 74 313           |
|              | Entré/trapphus                         | 185 920          | 831 750          |
|              |  | <b>185 920</b>   | <b>906 063</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 84 751           | 65 311           |
|              | Värme                                  | 545 521          | 496 693          |
|              | Vatten                                 | 83 615           | 67 321           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 43 670           | 37 985           |
|              |  | <b>757 557</b>   | <b>667 310</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 108 252          | 105 688          |
|              | Markhyra/vägavgift/avgäld              | 5 403            | 5 388            |
|              | Tomträttsavgäld                        | 166 500          | 166 500          |
|              | Kabel-TV                               | 24 470           | 24 460           |
|              | Bredband                               | 4 920            | 0                |
|              |  | <b>309 545</b>   | <b>302 036</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>91 428</b>    | <b>90 552</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 734 664</b> | <b>2 216 032</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                         | 938            | 3 557          |
|              | Tele- och datakommunikation              | 2 261          | 1 935          |
|              | Juridiska åtgärder                       | 0              | 36 369         |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 1 512          | 2 250          |
|              | Hysesförluster                           | 0              | 1 820          |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 17 500         | 16 250         |
|              | Föreningskostnader                       | 9 044          | 0              |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 457            | 0              |
|              | Förvaltningsarvode                       | 204 500        | 200 184        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga               | 5 375          | 0              |
|              | Administration                           | 5 781          | 12 563         |
|              | Korttidsinventarier                      | 0              | 16 689         |
|              | Konsultarvode                            | 59 824         | 47 593         |
|              | Föreningsavgifter                        | 21 780         | 21 780         |
|              |  | <b>328 972</b> | <b>360 990</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 44 790         | 49 989         |
|              | Sociala kostnader                        | 14 073         | 15 706         |
|              |  | <b>58 863</b>  | <b>65 695</b>  |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|              | Byggnad                                  | 168 527        | 168 527        |
|              | Förbättringar                            | 183 350        | 183 350        |
|              | Markanläggning                           | 36 594         | 36 594         |
|              |  | <b>388 471</b> | <b>388 471</b> |

| <b>Not 8</b>  | BYGGNADER                                      | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 19 815 151        | 19 815 151        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>19 815 151</b> | <b>19 815 151</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -7 798 482        | -7 410 012        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -388 471          | -388 471          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-8 186 953</b> | <b>-7 798 482</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>11 628 200</b> | <b>12 016 669</b> |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 22 698 000        | 22 698 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 20 898 000        | 20 898 000        |
|               |  | <b>43 596 000</b> | <b>43 596 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 41 400 000        | 41 400 000        |
|               | Lokaler  | 2 196 000         | 2 196 000         |
|               |  | <b>43 596 000</b> | <b>43 596 000</b> |
|               | Fastigheten är upplåten med tomträtt.          |                   |                   |
| <b>Not 9</b>  | INVENTARIER                                    | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 54 451            | 54 451            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>54 451</b>     | <b>54 451</b>     |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -54 451           | -54 451           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-54 451</b>    | <b>-54 451</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 10</b> | ANDRA LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV      | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Insats   | 1 000             | 1 000             |
|               |  | <b>1 000</b>      | <b>1 000</b>      |
| <b>Not 11</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                              | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                    | 644               | -9 649            |
|               | Skattefordran                                  | 564               | 0                 |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 1 643 023         | 1 971 289         |
|               | Placeringskonto hos SBC                        | 793               | 793               |
|               |  | <b>1 645 024</b>  | <b>1 962 433</b>  |



| <b>Not 12</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            |  | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    |  | 2 691 090         | 1 880 090         |
|               | Reservering enligt stadgar          |  | 811 000           | 811 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     |  | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      |  | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut |  | -906 063          | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               |  | <b>2 596 027</b>  | <b>2 691 090</b>  |

| <b>Not 13</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                    |
|---------------|--|-------------------|-------------------|--------------------|
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|               | <b>2021-12-31</b>                              | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
| Handelsbanken | 2,240 %  | 0                 | 616 969           | Löst               |
| Nordea        | 0,560 %  | 0                 | 4 206 019         | Löst               |
| Nordea        | 0,460 %  | 0                 | 930 102           | Löst               |
| Nordea        | 0,550 %  | 7 375 062         | 7 445 062         | 2022-08-17         |
| Nordea        | 0,510 %  | 0                 | 1 080 644         | Löst               |
| Handelsbanken | 0,480 %  | 6 144 125         | 0                 | 2024-07-30         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       | <b>13 519 187</b> | <b>14 278 796</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -7 498 562        | -6 903 734        |                    |
|               |  | <b>6 020 625</b>  | <b>7 375 062</b>  |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 551 687 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.

| <b>Not 14</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 14 802 350        | 14 802 350        |

| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden                                      | 50 000            | 50 000            |
|               | Sociala avgifter                             | 15 710            | 15 710            |
|               | Ränta  | 9 647             | 8 838             |
|               | Avgifter och hyror                           | 205 142           | 220 824           |
|               |  | <b>280 499</b>    | <b>295 372</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av digitala anslagstavlor påbörjad under januari 2022. Boenderegister, tvättstugebokning och plattform för kommunikation inom föreningen.

Styrelsen påbörjar offertarbete för renovering av källargångar och förrådsutrymmen.

Trädgårdsgruppen finns kvar för fortsatt arbete.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Nina Åkerberg  
Ordförande

Erika Kerstin Maria Björnsson  
Ledamot

Erik Gunnar Karlsson  
Ledamot

Kurt Olof Larsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Adnin Ali  
Extern revisor

Kerstin Davidson  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pergolan i Stockholm, org.nr. 702001-6643

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pergolan i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Pergolan i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Davidson  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)