

Årsredovisning

för

Brf Pergolan

769630-7532

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Pergolan intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 12 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 12 maj 2026

Christer Lind

Styrelsen för Brf Pergolan, med säte i Umeå kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 17 maj 2023.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Skarpgärdan 1 i Umeå kommun.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen består av 63 bostadsrätter i tre flerfamiljshus.

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 Trygg Hansa 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 2026.

Föreningen har tecknat avtal med HSB gällande fastighetsskötsel.

Gemensamhetsanläggning

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. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ronny Andersson	ordförande
Christer Lind	kassör
Ingemar Sandström	sekreterare
Anders Lindström	ledamot
Arne Lindberg	ledamot
Erik Bergström	suppleant
Ingela Stenlund	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (11) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Tor Håkansson	sammankallande
Arne Persson	
Sture Olsson	

Revisor

BoRerevision i Sverige AB med Oscar Rosdahl som huvudansvarig revisor.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 88 200 kr (1,5 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. Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 8 % from 2026-01-01.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övergripande händelser

Föreningen har på samma sätt som tidigare år, i samråd med brf Tvärån, fortsatt sin strävan att genomföra uppföljning och dialog om kvarvarande och inte fullföljda åtaganden från Bonavas sida i form av avvikelser vid besiktnings- och felanmälningar. Dialogen har även detta år främst skett genom den av föreningarna anlitate entreprenadjuristen.

Sättningsmätningarna i båda garagen fullföljdes av NCC fram till och med september. Mot föreningarnas och juristens önskemål är dock mätningarna tills vidare avbrutna. Under december togs kontakt med ett par utomstående specialister på sättnings- och följderna därav. Förhoppningen är att dessa i närtid kan ge ett tydligt och juridiskt hållbart utlåtande. Sedumtacken på garagen kompletterades under hösten 2023 med ytterligare ett lager sedumväxt. Intill årsskiftet 24/25 hade åtgärderna visat ett godtagbart resultat. Under sensommaren -25 blev slutligen båda garagens sedumväxt godkända och därmed överlämnade till båda föreningarna. Besked/beslut från Bonava om cykelhustakens sedumväxt, som enligt resultat av markbesiktningen skulle ha meddelats oss, har dock fortfarande uteblivit. Under tidigare vintrar har snö blåst in på några av kallvindarna. Ärendet har varit en stridig fråga gentemot Bonava men felet blev dock, på deras bekostnad, avhjälpt under den gångna sommaren -25. Resultatet av kompletteringarna/lagningarna kommer föreningarna att kontrollera under januari och februari -26. De fel och avvikelser som är påvisade i de gemensamma avloppsrören har Bonava inte tagit ansvar för och inte heller för kostnaderna runt filmningen. Juristen hanterar frågan tills vidare.

Föreningens tre ventilationsaggregat har även under verksamhetsåret -25 haft några driftstopp och driftlarm. Det aggregat som negativt sticker ut är det i Bollplansgatan 4. Larmen är sedan förra året även direktkopplade till servicetekniker i driftföretaget Gate. Efter ett preliminärt utlåtande från Gate kan det bli aktuellt med byte av några styrkomponenter. På grund av tidigare skador i driftsystemen, vilka orsakades av åsknedslag, anlätades en besiktningsman med elektrisk kompetens för att klara ut varför åskskydden enligt entreprenadkontrakten tydligen inte fungerat. Besiktningsmannens utlåtande blev att alla bostadshusen saknar föreskrivna åskskydd. Ärendet med saknade åskskydd hanteras av juristen sedan förra året och tills vidare.

Avtalet med HSB beträffande fastighetsskötsel och lokalvård har fungerat som förväntat. Avdelad fastighetsskötare har dock under del av året varit frånvarande i sjukdom varför ett antal missar i förhållande till avtalet skett. De gemensamma gröna ytorna har huvudsakligen skötts med annan avdelad fastighetsskötare. HSB har ekonomiskt lämnat kompensation för avstegen i förhållande till avtalet.

Beslutade och genomförda aktiviteter

Av föreningens fyra lån har två stycken omsatts, det ena på tre år och det andra på ett år. Den främsta anledningen till tidsförskjutningarna är att åstadkomma en tidsmässigt jämnare fördelning på omsättningarna.

I förhållande till "Verksamhetsplan för 2025 intill årsstämma 2026" ligger föreningen tidsmässigt i fas med planen utom vad avser den förväntade åtgärdsplanen från Bonava som borde ha varit klar före årsskiftet 24/25 och den 5-åriga garantibesiktningen som till fullo inte är genomförd.

Drift, underhåll och felanmälningar

Drift och underhåll har även under det gångna året fungerat bra och huvudsakligen enligt vad som kunnat förväntas. Kostnaden har i allt väsentligt kunnat hållas inom planerad ram. Spolning av avloppsstammarna inklusive spolning av köksavloppen har genomförts i Donners gränd 1. Då stammarna samtidigt filmades kunde spolföretaget rapportera att inga större generella stopp eller hinder fanns och att stammarna var helt utan skador och förslitningar. Hissföretaget Schindler har under flera år fakturerat föreningen felaktigt mot tecknat serviceavtal. Efter många och ”sega” telefonsamtal rättades faktureringen under våren med en kreditfaktura till föreningen om drygt 30 tusen kronor.

Rörelsedetektorerna som styr takbelysningen i husens förråd samt i båda garagen visade redan under 2024 tydliga tecken på slitage. Under sommaren -25 byttes samtliga detektorer till en uppdaterad modell.

Avtalen med HSB beträffande fastighetsskötseln har under året uppdaterats och renodlats så att vi nu har ett avtal som omfattar skötseln av bostadshuset och ett avtal för skötseln av trädgården och garagen. Det senare delar vi kostnadmässigt med brf Tvärån. Föreningen har även tecknat ett nytt driftavtal med företaget QT. Avtalet som startas 1 januari -26 delas med brf Tvärån och omfattar styrningen av ladd- och motorvärmareplantorna i båda garagen.

Resultatet av förra vinterns väghållning (plogning och sandning) blev inte helt till belåtenhet på grund av ett stort antal plogskador. Föreningen har gemensamt med brf Tvärån beslutat att återgå till den tidigare leverantören varför ett nytt kontrakt tecknades under sensommaren -25. De stora och höga buskarna vid båda garagen har avverkats i egen regi. Orsaken till detta var att rötterna börjat leta sig in i dräneringarna och därmed hotade att på sikt täppa till rören. Helt enligt tidigare verksamhetsplan har ett analysarbete startats men syfte att, om så visas möjligt, kunna göra en sammanslagning (fusion) av brf Pergolan och brf Tvärån.

Under senhösten togs beslut om en höjning av månadsavgiften med 8% från och med 1:a januari -26.

Regeringen har genom kommuner och, i vårt fall Vakin, ”beordrat föreningen att iordningställa plats för fastighetsnära insamling (FNI). Alla fastighetsägare har att genomföra denna förändring senast sista december -26. Under december inlämnades en bygglovsansökan genom Tväråns försorg då tänkt placering helt ligger på deras fastighet.

Felanmälningar till fastighetsskötaren HSB har skett både från enskilda medlemmar och från styrelsen, i båda fallen dock i begränsad omfattning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 95 (96) medlemmar. Under året har 12 (14) medlemmar tillträtt samt 13 (15) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 10 (8) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 179	4 192	3 905	3 568
Soliditet (%)	74,61	74,64	74,45	73,95
Resultat efter finansiella poster	-1 421	-1 025	-798	-442
Resultat exkl avskrivningar	1 240	648	874	1 222
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 428	10 542	10 687	11 060
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	802	743	675
Skuldränta (%)	1,72	2,32	2,39	0,93
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 929	10 542	10 687	11 060
Sparande per kvm (kr/kvm)	212	212	185	259
Räntekänslighet (%)	13,00	13,15	14,38	16,39
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	124	163	144	132
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,47	90,41	89,14	89,34

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

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.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade underhålls- och räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 281 242	38 093 758	862 978	-3 319 576	-1 024 755	148 893 647
Disposition av föregående års resultat:			-212 670	-812 085	1 024 755	0
Årets resultat					-1 421 020	-1 421 020
Belopp vid årets utgång	114 281 242	38 093 758	650 308	-4 131 661	-1 421 020	147 472 627

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 131 661
årets förlust	-1 421 020
	-5 552 681

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	141 690
ianspråkta från yttre fond	-76 901
i ny räkning överföres	-5 617 470
	-5 552 681

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 178 734	4 191 618
Övriga rörelseintäkter		5 896	521
Summa rörelseintäkter		4 184 630	4 192 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 778 455	-2 085 620
Övriga externa kostnader	4	-207 788	-223 596
Personalkostnader	5	-118 912	-100 409
Avskrivningar		-2 660 560	-1 672 595
Summa rörelsekostnader		-4 765 715	-4 082 220
Rörelseresultat		-581 085	109 919
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 240	38 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-864 175	-1 172 837
Summa finansiella poster		-839 935	-1 134 674
Resultat efter finansiella poster		-1 421 020	-1 024 755
Årets resultat		-1 421 020	-1 024 755

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	194 457 035	197 080 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	226 659	264 254
Summa materiella anläggningstillgångar		194 683 694	197 344 254

Summa anläggningstillgångar

194 683 694

197 344 254

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	4 259
Övriga fordringar	8	1 304 025	979 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 228	72 264
Summa kortfristiga fordringar		1 385 253	1 056 235

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 159 737	500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 159 737	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank		428 759	569 219
Summa kassa och bank		428 759	569 219
Summa omsättningstillgångar		2 973 749	2 125 454

SUMMA TILLGÅNGAR

197 657 443

199 469 708

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		114 281 242	114 281 242
Upplåtelseavgifter		38 093 758	38 093 758
Fond för yttre underhåll		650 308	862 978
Summa bundet eget kapital		153 025 308	153 237 978

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 131 661	-3 319 576
Årets resultat		-1 421 020	-1 024 755
Summa fritt eget kapital		-5 552 681	-4 344 331
Summa eget kapital		147 472 627	148 893 647

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	29 260 000	25 337 000
Summa långfristiga skulder		29 260 000	25 337 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 993 000	24 453 000
Leverantörsskulder		100 605	161 874
Skatteskulder		68 530	80 140
Övriga skulder		662	1 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	762 019	543 015
Summa kortfristiga skulder		20 924 816	25 239 061

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

197 657 443

199 469 708

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 421 020	-1 024 755
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 660 560	1 672 595
Förändring skatteskuld/fordran		-11 610	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 227 930	647 840
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		4 259	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 923	-22 646
Förändring av leverantörsskulder		-61 269	-42 353
Förändring av kortfristiga skulder		218 634	-131 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 362 631	451 025
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-537 000	-687 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-537 000	-687 000
Årets kassaflöde		825 631	-235 975
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 919 954	2 155 929
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 745 585	1 919 954

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Inga omräkningar har behövts göras för jämförelseåret.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-120 år
Garage	18-120 år
Installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 787 377	3 787 377
Garage och p-platser	358 641	365 380
Elavgifter	32 717	38 862
	4 178 735	4 191 619

Förutom att täcka föreningens kostnader för underhåll och drift ingår kollektiv boendeförsäkring för egendomsskada hos Trygg Hansa samt att Pergolan har tecknat avtal med Tele2 för bredband, bredbandstelefonti samt digital-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	176 091	167 124
Trädgårdsskötsel	71 108	48 752
Systematiskt brandskyddsarbete	38 426	26 686
Snöröjning/sandning	51 458	142 750
Hisservice/besiktning	52 078	62 910
Besiktningkostnader	1 500	0
Gemensamhetsanläggning	111 773	147 647
Reparationer	77 411	122 378
Hissreparationer	27 805	12 240
Planerat underhåll	76 901	354 360
Fastighetsel	119 526	132 906
Uppvärmning	422 104	411 605
Vatten och avlopp	231 592	227 146
Avfallshantering	117 758	102 091
Försäkringskostnader	74 720	13 385
Bredband	126 597	113 156
Förbrukningsinventarier	0	350
Förbrukningsmaterial	1 607	134
	1 778 455	2 085 620

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	28 460	40 070
Porto	6 300	5 908
Föreningsgemensamma kostnader	5 204	360
Revisionsarvode	18 500	21 000
Ekonomisk förvaltning	111 581	81 753
Bankkostnader	2 921	2 819
Underhållsplan	19 387	53 124
Övriga förvaltningskostnader	15 436	18 562
	207 789	223 596

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Arvode valberedning	3 000	0
Sociala avgifter	27 712	14 459
	118 912	100 409

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	163 525 000	163 525 000
Ingående anskaffningsvärden mark	45 000 000	45 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	208 525 000	208 525 000
Ingående avskrivningar	-11 445 000	-9 810 000
Årets avskrivningar	-2 622 965	-1 635 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 067 965	-11 445 000
Utgående redovisat värde	194 457 035	197 080 000
Taxeringsvärden byggnader	117 286 000	107 459 000
Taxeringsvärden mark	29 657 000	29 548 000
	146 943 000	137 007 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	370 663	370 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	370 663	370 663
Ingående avskrivningar	-106 409	-68 814
Årets avskrivningar	-37 595	-37 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 004	-106 409
Utgående redovisat värde	226 659	264 254

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Gemensamhetsanläggning Brf Tvåran	80 637	63 652
Skattekonto	66 299	65 325
Avräkningskonto förvaltare	1 157 089	850 735
	1 304 025	979 712

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	25 475	23 770
Bredband	0	25 319
Ekonomisk förvaltning	19 799	18 873
Serviceavtal	31 778	4 302
Ränteintäkter	4 176	0
	81 228	72 264

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,86	2028-12-30	16 335 000	16 335 000
Stadshypotek	1,15	2026-12-30	12 187 000	12 187 000
Stadshypotek	2,254	2026-12-30	7 506 000	7 818 000
Stadshypotek	2,950	2027-12-30	13 225 000	13 450 000
			49 253 000	49 790 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-19 993 000	-24 453 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 612 000 kr varav 312 000 kr som ingår i lån som förfaller inom ett år.

Lån som förfaller inom ett år: 19 693 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	88 851	43 877
Styrelsearvoden	83 490	79 746
Sociala avgifter	40 289	25 055
Revision	15 713	15 713
Fastighetsel	13 498	10 372
Fjärrvärme	53 290	55 539
Snöröjning	12 723	11 024
Gemensamhetsanläggning	0	24 562
Vatten	59 162	58 999
Avfallshantering	27 710	26 512
Förutb hyror/avgifter, ej moms	364 293	186 971
Upplupna arvoden valberedning	3 000	0
Reparationer	0	4 645
	762 019	543 015

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	56 200 000	56 200 000
	56 200 000	56 200 000

Årsredovisningen beslutades den 17 april 2026.

Umeå den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ronny Andersson
Ordförande

Christer Lind

Ingemar Sandström

Arne Lindberg

Anders Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Oscar Rosdahl
Revisor
BoRevision i Sverige AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Pergolan.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-22 15:30:43

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDERS LINDSTRÖM (19460822XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 16:41:26
 Arne Ingvar Lindberg (19430720XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 16:44:32
 Bengt Christer Lind (19550221XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 16:13:18
 Leif Ronny Mauritz Andersson (19480522XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 18:58:42
 OSCAR ROSDAHL (19940910XXXX) Revisor	2026-04-22 15:30:43
 BENGT OVE INGEMAR SANDSTRÖM (19590319XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-21 11:38:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Pergolan.pdf (236914 byte)

57D09EFF5ED00B8785007DBFCCE2BDB5964B060E7581D7C5A5057E315E8FD158B4F28730936EDCF5CDFD
F2F03908B341D00FCE6F786EE720B1CC659AF0690620

<https://esign.summera.support/verify>


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: RB 2025 Brf Pergolan.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-22 15:30:27

Dokumentet är undertecknat av:

 OSCAR ROSDAHL (19940910XXXX) Revisor

2026-04-22 15:30:27



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
RB 2025 Brf Pergolan.pdf (441210 byte)

9CF37B3E8CFE14DE6A1E0D26D7B6BD5F237DC01D87479FC08E6D613F35A4624DD09A6ABDB19DE60B6165
62D0C043AD6B13AD6BB7E0045CA5C3D0C64A0705E6BC

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pergolan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor