



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Pergolan i stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grasmattan 2	1945	Stockholm
Pergolan 1	1945	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2028. Styrelsen kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2044.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 459 kvm och 12 lokaler om 377 kvm. Byggnadernas totalyta är 2835 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Karlsson	Ordförande
Anton Kiuttu	Styrelseledamot
Carl Bergstedt	Styrelseledamot
Hanna Nilsson	Styrelseledamot
Kurt Olof Larsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Av HSB Riksförbund utsedd revision från BoRevision i Sverige AB, Niclas Wärenfeldt

Kerstin Davidsson Intern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2076.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1980 ● Tak, omläggning - Samtliga hus
- 1981 ● Termostatventiler, injustering värme - Samtliga lägenheter och lokaler
Vindsbjälklag, isolering - Hus Sockenvägen
- 1988-1989 ● Fönster, byte - Samtliga lägenheter och trapphus
- 1993-1995 ● Trapphus, ommålning - Samtliga hus
- 1995-1996 ● Elstigare, byte - Samtliga hus
Stambyte, renovering badrum - Samtliga hus
- 1999 ● Fjärrvärme, installation och injustering - Samtliga hus
- 2002 ● Avloppsstammar, spolning - Samtliga hus
- 2005 ● Entréportar, byte - Samtliga hus
- 2006 ● Tryckstegringspumpar vatten, installation - Samtliga hus
Radon, långtidsmätning - Samtliga hus
- 2008 ● Energideklaration - Samtliga hus
- 2010 ● Nybyggnation tvättstuga - Nynäsvägen 375
- 2012 ● OVK - Samtliga lägenheter och lokaler
- 2013 ● Avloppsstammar, spolning - Samtliga hus
Fasad- och balkong, renovering - Samtliga hus

2014-2015	● Självdragsventilation, montering uteluftsdon, - Samtliga lägenheter
2015	● Underhållsinventering - Samtliga hus
2015-2016	● OVK - Samtliga lägenheter och lokaler
2016	● Grund, dränering och isolering - Nynäsvägen 375
2017	● Parkeringsytor, renovering - Efter tidigare utfört planerat underhåll
2018	● Energideklaration - Myndighetskrav
2020	● OVK - Myndighetskrav Allmänna utrymmen, byte belysning - Enligt underhållsplanering Allmänna utrymmen, renovering ytskikt - Enligt underhållsplanering
2021	● Stamspolning - Enligt underhållsplanering Renovering av trädgård - I trädgårdsgruppens regi
2022	● Undercentral, byte - Enligt underhållsplanering
2023	● Byte av ventilation i kommersiell lokal
2025	● OVK - Myndighetskrav Omlackering av ytterdörrar

Planerade underhåll

2026	● Takbesiktning Byte av termostatventiler i lägenheter
-------------	---

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Fortum Ellevio
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV/Bredband	Tele2 AB, Telenor AB
Låneupphandling	Finopti AB
SBA	Hald & Tesch Brand
Skadedyrskontroll	Anticimex
Snöröjning & gräsklippning	Veterankraft
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall
Städning	Svensk Marktjänst
Tvättstuga	Electrolux AB
Värme	Fortum Värme
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten VA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 10% i januari.

Föreningens två lån omförhandlades och flyttades till Nordea.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Ny underhållsplan har upprättats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 566 479	3 233 112	2 879 782	2 682 123
Resultat efter fin. poster	182 402	-162 499	-876 441	-645 871
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	3 362 021	3 512 162	3 487 327	3 232 474
Taxeringsvärde	57 341 000	61 625 000	61 625 000	61 625 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 047	1 013	832	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,2	69,9	69,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 263	5 315	5 379	5 426
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 565	4 610	4 666	4 760
Sparande / kvm totalyta, kr	366	132	109	111
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	36	39	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	204	258	199	195
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	57	40	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	285	351	278	274
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	3,38	2,44	-
Räntekänslighet (%)	5,03	5,66	6,46	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	480	-	-	480
Upplåtelseavgifter	209 501	-	-	209 501
Fond, yttre underhåll	3 512 163	-150 141	148 106	3 510 128
Balanserat resultat	-5 941 728	-12 361	-148 106	-6 102 195
Årets resultat	-162 502	162 502	182 402	182 402
Eget kapital	-2 382 086	0	182 402	-2 199 684

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 954 089
Årets resultat	182 402
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 106
Totalt	-5 919 792

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	156 698
Balanseras i ny räkning	-5 763 094

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 566 479	3 233 112
Övriga rörelseintäkter	3	40	331 636
Summa rörelseintäkter		3 566 519	3 564 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 089 320	-2 449 514
Övriga externa kostnader	9	-435 222	-371 485
Personalkostnader	10	-97 224	-83 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 816	-388 212
Summa rörelsekostnader		-2 943 583	-3 292 278
RÖRELSERESULTAT		622 937	272 470
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 718	11 748
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-445 252	-446 720
Summa finansiella poster		-440 534	-434 972
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		182 402	-162 502
ÅRETS RESULTAT		182 402	-162 502

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 13, 20	10 141 225	10 463 041
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 141 225	10 463 041
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 142 225	10 464 041
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 782	16 466
Övriga fordringar	16	1 303 784	1 243 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	153 133	86 680
Summa kortfristiga fordringar		1 471 699	1 346 646
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 393	12 356
Summa kassa och bank		12 393	12 356
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 484 093	1 359 002
SUMMA TILLGÅNGAR		11 626 318	11 823 043

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		209 981	209 981
Fond för yttre underhåll		3 510 128	3 512 163
Summa bundet eget kapital		3 720 109	3 722 144
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 102 195	-5 941 728
Årets resultat		182 402	-162 502
Summa ansamlad förlust		-5 919 792	-6 104 230
SUMMA EGET KAPITAL		-2 199 683	-2 382 086
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	12 942 570	13 069 664
Leverantörsskulder		193 015	382 035
Skatteskulder		0	107 621
Övriga kortfristiga skulder		80 110	80 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	610 307	565 699
Summa kortfristiga skulder		13 826 002	14 205 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 626 318	11 823 043

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	622 937	272 470
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	321 816	388 212
	944 753	660 682
Erhållen ränta	4 718	11 748
Erlagd ränta	-465 196	-418 675
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	484 274	253 755
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 974	-68 676
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-232 089	159 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	190 211	344 290
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-127 094	-158 348
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-127 094	-158 348
ÅRETS KASSAFLÖDE	63 117	185 942
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 133 605	947 663
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 196 722	1 133 605

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Pergolan i stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,13 %
Yttertak	10,86 %
Fasader	1,94 %
Balkonger	1,13 %
Fönster	2,36 %
Stamledningar VA	2,72 %
Stamledningar Värme	5,43 %
Styr & övervakning	2,17 %
El	2,72 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 784 897	2 493 099
Hysesintäkter lokaler	518 754	506 346
Hysesintäkter p-plats	242 443	196 754
Hysesintäkter p-plats, moms	0	1 932
Hysesintäkter förråd	990	12 150
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-3 254
Påminnelseavgift	360	720
Dröjsmålsränta	0	61
Pantsättningsavgift	5 262	7 449
Överlåtelseavgift	4 410	9 791
Administrativ avgift	2 058	1 127
Andrahandsuthyrning	5 880	6 937
Vidarefakturerade kostnader	1 425	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	3 566 479	3 233 112

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	40	0
Försäkringsersättning	0	331 636
Summa	40	331 636

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 218	9 962
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 489	34 099
Larm och bevakning	0	7 564
Städning enligt avtal	59 376	57 876
Städning utöver avtal	8 000	7 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	148 101	0
Brandskydd	14 829	0
Gårdkostnader	2 756	885
Snöröjning/sandning	5 690	25 081
Serviceavtal	9 432	0
Förbrukningsmaterial	0	3 437
Summa	266 891	145 904

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	23 177	20 402
Dörrar och lås/porttele	9 537	14 568
VVS	3 928	50 207
Värmeanläggning/undercentral	0	650
Ventilation	8 031	14 699
Elinstallationer	9 800	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 680
Tak	4 719	7 588
Fönster	0	3 185
Mark/gård/utemiljö	0	4 929
Garage/parkering	5 981	0
Vattenskada	23 626	375 727
Skador/klotter/skadegörelse	2 716	5 242
Summa	91 515	498 877

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	45 521
Entr/trapphus	45 584	0
VVS	111 114	104 620
Summa	156 698	150 141

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	105 832	103 061
Uppvärmning	670 557	731 517
Vatten	158 688	161 562
Sophämtning/renhållning	91 617	92 177
Summa	1 026 694	1 088 317

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	144 785	93 120
Skadedjursförsäkring	2 486	2 541
Markhyra/väavgift/avgälder	6 583	1 641
Tomträttsavgäld	246 050	239 150
Kabel-TV	24 604	18 444
Bredband	8 852	6 639
Fastighetsskatt	114 162	202 490
Korr. fastighetsskatt	0	2 250
Summa	547 522	566 275

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 952	2 583
Tele- och datakommunikation	10 789	15 838
Juridiska åtgärder	17 219	0
Inkassokostnader	576	2 073
Revisionsarvoden extern revisor	45 000	21 875
Fritids och trivselkostnader	1 200	2 725
Föreningskostnader	488	923
Förvaltningsarvode enl avtal	233 540	224 074
Överlåtelsekostnad	8 232	10 030
Pantsättningskostnad	10 291	12 900
Övriga förvaltningsarvoden	11 194	27 376
Administration	5 487	13 253
Konsultkostnader	64 314	15 875
Vidarefakturerade kostnader	1 981	0
Föreningsavgifter	21 960	21 960
Summa	435 222	371 485

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	73 980	63 208
Arbetsgivaravgifter	23 244	19 859
Summa	97 224	83 067

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	443 358	444 660
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 894	2 060
Summa	445 252	446 720

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 266 520	19 266 520
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 266 520	19 266 520
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 803 479	-8 451 591
Årets avskrivning	-321 816	-351 888
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 125 295	-8 803 479
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 141 225	10 463 041
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 216 000	39 225 000
Taxeringsvärde mark	22 125 000	22 400 000
Summa	57 341 000	61 625 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	548 631	548 631
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	548 631	548 631
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-548 631	-512 307
Årets avskrivning	0	-36 324
Utgående ackumulerad avskrivning	-548 631	-548 631
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 451	54 451
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 451	54 451
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-54 451	-54 451
Utgående ackumulerad avskrivning	-54 451	-54 451
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats	1 000	1 000
Summa	1 000	1 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 427	122 251
Skattefordringar	88 029	0
Transaktionskonto	456 404	354 386
Borgo räntekonto	727 925	766 862
Summa	1 303 784	1 243 500

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 502	6 324
Förutbet försäkr premier	49 116	46 561
Förutbet kabel-TV	6 152	6 151
Förutbet tomträttsavgäld	90 150	0
Förutbet bredband	2 213	2 213
Upplupna intäkter	0	25 431
Summa	153 133	86 680

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-07-30	2,55 %	5 682 158	5 775 477
Nordea	2026-09-01	2,47 %	7 260 412	7 294 187
Summa			12 942 570	13 069 664
Varav kortfristig del			12 942 570	13 069 664

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 200 070 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	487	0
Uppl kostn el	9 626	9 039
Uppl kostnad Värme	91 454	86 298
Uppl kostnad Extern revisor	22 500	0
Uppl kostn räntor	40 799	60 743
Uppl kostn vatten	26 509	23 766
Uppl kostnad Sophämtning	18 296	16 276
Uppl kostnad arvoden	74 000	74 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 250	23 250
Förutbet hyror/avgifter	303 386	272 327
Summa	610 307	565 699

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 802 350	14 802 350

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lösning för hantering av källsortering behöver implementeras under året.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-05.

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

Stockholm

Erik Karlsson
Ordförande

Anton Kiuttu
Styrelseledamot

Carl Bergstedt
Styrelseledamot

Hanna Nilsson
Styrelseledamot

Kurt Olof Larsson
Styrelseledamot

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

Niclas Wärenfeldt
Revisor

Kerstin Davidsson
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.02.2026 17:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.02.2026 14:24

DOCUMENT ID:

H1fl2sD7v-l

ENVELOPE ID:

HkgehjDQwWe-H1fl2sD7v-l

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Pergolan i stockholm, 702001-6643 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

678b010aa1943aae8bfd5a47540c71e2f639d27287ed1c9810bb3a4ab176b15bae7efcd9ddaf17f31fd009fe9bdc55d998ef6403d705e0309bbdbf8160b68ed9

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hanna Nilsson hanna@pergolanbrf.se	 Signed Authenticated	06.02.2026 16:53 06.02.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.0.174
2. KURT LARSSON larsson.curt@gmail.com	 Signed Authenticated	09.02.2026 08:46 07.02.2026 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.79.74
3. ERIK KARLSSON erik@pergolanbrf.se	 Signed Authenticated	10.02.2026 06:46 10.02.2026 06:42	eID Low	Swedish BankID IP: 139.122.191.229
4. ANTON KIUTTU antonkiuttu@gmail.com	 Signed Authenticated	11.02.2026 11:03 11.02.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.56.222
5. CARL ANDREAS BERGST EDT calle.bergstedt01@gmail.com	 Signed Authenticated	11.02.2026 11:30 11.02.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.112.195
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	11.02.2026 13:01 11.02.2026 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46
7. KERSTIN ELISABETH DAV IDSSON dake0402@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 17:16 11.02.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.60.112

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i 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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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, förfälskning, 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Davidsson
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.02.2026 17:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 06.02.2026 14:24

DOCUMENT ID:

HJNLnowmDWI

ENVELOPE ID:

Syx3iv7D-g-HJNLnowmDWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSB Brf Pergolan i Stockholm 2025.
pdf

2 pages

SHA-512:

618147a67dbfb951e02fe815571d6dfd6b016da32ad20b
6e25c62e9823e53c0d31c364648175d1c8fd74c591dc3a
03d20c62ad3aff925221fb28e764be523930

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	11.02.2026 13:00 11.02.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46
2. KERSTIN ELISABETH DAV IDSSON dake0402@hotmail.com	Signed Authenticated	16.02.2026 17:14 16.02.2026 17:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.243.253.77

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed