

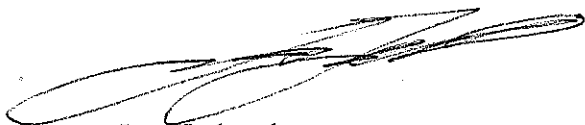
Årsredovisning
för
Brf Peppargränd 1 i Tyresö
769613-2013

Räkenskapsåret
2012

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på föreningsstämma den 15 maj 2013. Föreningsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Tyresö den 15 maj 2013



Lars Jarlerud

Årsredovisning
för
Brf Peppargränd 1 i Tyresö

769613-2013

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Peppargränd 1 i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

STYRELSE

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Jarlerud, ledamot ordförande
Åkersten Kenth, ledamot
Mats Rosenkvist, ledamot
Daniel Beyer, ledamot
Julianna Sosnovska, ledamot

Ulrika Biding, suppleant
Ingrid Holmer Fredriksson, suppleant
Mina Lindbäck, suppleant

Ordinarie revisor:

Göran Wiman, Auktoriserad revisor
Magnus Gistrand, revisorssuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 st protokollförda styrelsesammanträden samt 1 ordinarie stämma

ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Peppargränd 1 i Tyresö, som har sitt säte i Haninge kommun och registerats hos Bolagsverket 2005-10-11, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Genom fusion har Bostadsrättsföreningen Peppargränd 2 i Tyresö, org.nr. 769613-2922, uppgått i Bostadsrättsföreningen Peppargränd 1 i Tyresö. Tingsrättens beslut 2008-03-20. Tillståndet registrerades hos Bolagsverket 2008-04-17.

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och inflyttning skedde under 2007. *u*

FASTIGHET

Bebyggelsen utgörs av nio flerbostadshus i tre våningar. I respektive hus inrymmer entréplanet två lägenheter medan våning två och tre inrymmer två etagelägenheter med trappa inom lägenheten mellan planerna.

Husen påbörjades 2006 och färdigställdes åt 2007.

18 3 rum och kök
18 4 rum ock kök i etage

Förutom gemensamma anordningar så förfogar varje lägenhetsinnehavare över en carportplats med motorvärmare och en öppen bilplats.

På kvarterets mark finns en biltvätthall, sophus, el-, tele och va-ledningar som säkerställts via ledningsrätt eller servitut.

TAXERINGSVÄRDEN

	2012	2011	2010
Tyresö Odlingsslotten 19	22 560 000	22 560 000	22 560 000
Tyresö Odlingsslotten 18 (fd Brf Peppargränd 2)	<u>28 200 000</u>	<u>28 200 000</u>	<u>28 200 000</u>
	50 760 000	50 760 000	50 760 000

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Folksam.

ADMINISTRATION

BARAB Redovisning har biträtt styrelsen med redovisning och hyresavisering.

LÖNER OCH ARVODEN

Inga löner eller arvoden har utbetalats under räkenskapsåret.



FÖRENINGENS LÅN

Föreningen fastighet är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing.kapital skuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.kapitalskuld 2012-12-31
SBAB	2,87	6 304 660	2013-11-19	15 025	6 289 635
SBAB	3,87	6 305 786	2013-02-12	15 085	6 290 701
SBAB	2,97	6 305 874	2013-02-18	15 029	6 290 845
SBAB	2,97	7 882 299	2013-02-18	18 746	7 863 553
SBAB	3,87	7 883 593	2013-02-12	19 010	7 864 583
SBAB	3,04	7 881 840	2014-04-15	19 292	7 862 548
		42 564 052		102 187	42 461 865
Kortfristig del av lån, amortering under 2013				-102 187	
Långfristig del av lån					42 359 678

SÄRSKILDA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Följande särskilda händelser har noterats:

- Föreningen är i tvist med Liljestrands Fastigheter AB avseende åtgärder från garantibesiktningen.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 223 887
årets vinst	60 305
	1 284 192
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	109 326
i ny räkning överföres	1 174 866
	1 284 192

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	2 419 276 2 419 276	2 442 032 2 442 032
Rörelsens kostnader			
Fastighet-och driftskostnader	2	-640 439	-690 307
Övriga externa kostnader	3	-87 687	-104 408
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-104 311 -832 437	-96 367 -891 082
Rörelseresultat		1 586 839	1 550 950
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	38 368	43 993
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 564 902 -1 526 534	-1 463 514 -1 419 521
Resultat efter finansiella poster		60 305	131 429
Resultat före skatt		60 305	131 429
Skatt på årets resultat		0	2 906
Årets resultat		60 305	134 335



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	141 783 921	141 888 232
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		434 371	429 393
Övriga fordringar		293	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	44 254	42 568
		478 918	471 961
<i>Kassa och bank</i>	8	2 552 197	2 426 084
Summa omsättningstillgångar		3 031 115	2 898 045
SUMMA TILLGÅNGAR		144 815 036	144 786 277 

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		99 360 000	99 360 000
Uppskrivningsfond	11	199 175	199 175
Fond för yttre underhåll		639 302	532 120
		100 198 477	100 091 295
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 223 887	1 196 734
Årets resultat		60 305	134 335
		1 284 192	1 331 069
Summa eget kapital		101 482 669	101 422 364
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		42 461 865	42 564 052
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	4 646
Leverantörsskulder		113 255	6 978
Aktuella skatteskulder		0	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	757 247	788 219
Summa kortfristiga skulder		870 502	799 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 815 036	144 786 277
Ställda säkerheter	14		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		42 941 000	42 941 000
		42 941 000	42 941 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. 

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	2 410 776	2 410 776
Fakturerade kostnader	8 500	31 255
	2 419 276	2 442 031

Not 2 Fastighet-och driftskostnader

	2012	2011
Vidarefakturerade kostnader(sotning)	0	-31 250
Vatten och avlopp	-113 877	-97 239
Sophämtning	-49 499	-55 385
Lokalanpassningar	-128 975	-106 131
Kabel TV	-137 220	-111 089
Vidarefakturerade kostnader (ocab)	-8 500	0
Snöröjning och sand	-68 257	-39 721
Städning	-7 300	-10 950
Trädgårdsskötsel	-5 696	-21 546
Trädgårdsguppen	-3 603	-1 586
Elkostnad	-33 325	-39 233
Service och besiktningar	-219	-60 373
Underhåll/förbrukning	-52 705	-88 194
Försäkring fastighet	-31 264	-27 611
	-640 440	-690 308

Not 3 Övriga externa kostnader

	2012	2011
Förbrukningsinventarier	739	1 298
Kontorsmaterial	0	229
Postbefordran	0	240
Redovisningstjänster	39 566	40 370
Revision	21 875	24 000
ADB-tjänster/Hemsida	1 755	1 755
Serviceavgift branschorganisation	4 700	4 700
Bankkostnader	3 596	4 688
Advokatkostnader	0	12 500
Trivselkostnader	13 904	13 078
Övriga externa kostnader	1 552	1 550
	87 687	104 408

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Övriga ränteintäkter

	2012	2011
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	38 268	43 943
Ränteintäkter hyresfordringar	100	50
	38 368	43 993

Not 6 Räntekostnader

	2012	2011
Räntekostnader för långfristig skuld	-1 572 728	-1 509 595
Erhållna räntebidrag	7 826	46 131
Dröjsmålsränta leverantösskuld	0	-50
	-1 564 902	-1 463 514

Not 7 Byggnader och mark

Avskrivningar görs med 0,07% i enlighet med den ekonomiska planen

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 627 700	101 627 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 627 700	101 627 700
Ingående avskrivningar	-336 049	-267 239
Årets avskrivningar	-74 496	-68 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-410 545	-336 049
Ingående ackumulerade uppskrivningar	40 673 300	40 673 300
Utgående ackumulerade uppskrivningar	40 673 300	40 673 300
Ingående acku. avskrivning på uppskrivningar	-76 719	-49 162
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-29 815	-27 557
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-106 534	-76 719
Utgående redovisat värde	141 783 921	141 888 232
Taxeringsvärden byggnader	40 600 000	40 600 000
Taxeringsvärden mark	10 160 000	10 160 000
Bokfört värde byggnader	126 033 921	126 138 232
Bokfört värde mark	15 750 000	15 750 000
	192 543 921	192 648 232

Not 8 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Checkräkningskonto Östgöta enskilda bank	0	121 163
Sparkonto i Östgöta Enskilda Bank	0	1 700 337
Sparkonto i SEB	201 523	353
Sparkonto i SEB	620 799	604 231
Checkräkningskonto SEB	509 516	0
Enkla Spar SEB	1 220 359	0
	2 552 197	2 426 084

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förbetalda fastighets-och driftskostnader	44 254	42 568
	44 254	42 568

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repfond fond	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Inbetalda insatser	99 360 000	532 120	199 175	1 196 734	134 335
Disposition av föregående års resultat:		107 182		27 153	-134 335
Årets resultat					60 305
Belopp vid årets utgång	99 360 000	639 302	199 175	1 223 887	60 305 <i>lu</i>

Not 11 Redovisning köp av fastighet

Enligt ÅRL 2 kap 3 § så kan avvikelser ske från vad som följer av allmänna råd och rekommendationer om årsredovisningen ger en mer rättvisande bild av bolagets ställning och resultat.

Denna regel har tillämpats i samband med förvärvet av fastigheten, varvid en uppskrivning till marknadsvärdet med totalt 18 077 500 kronor har gjorts. Denna uppskrivning har netto-redovisats mot nedskrivningen av aktierna i det av bostadsrättsföreningen förvärvade fastighetsbolaget med 17 977 500 kronor. Huvudregeln innebär att nedskrivningen av aktierna enligt ÅRL skall redovisas över resultaträkning och inte över balansräkningens egna kapital.

Den fusionerade Brf Peppargränd 2 har redovisat köp fastighet enligt samma princip som ovan med en uppskrivning till marknadsvärdet med 22 595 800 kronor som sedan på samma sätt netto-redovisats mot nedskrivningen av aktierna i fastighetsbolaget med 22 495 800 kronor.

Men med hänvisning till ÅRL 2 kap 3 § st.2 så har styrelsen bedömt att denna redovisning över balansräkningen ger en mer rättvisande bild över bostadsrättsföreningens resultat och ställning, då syftet var att köpa fastigheten och inte aktiebolaget.

Not 12 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Förfallotid efter balansdagen		
SBAB, förfaller inom 1 år	102 187	89 557
SBAB, förfaller 2-5 år	408 748	358 228
SBAB, förfaller efter 5 år	41 950 930	42 116 267
	42 461 865	42 564 052

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förbetalda intäkter bostäder	602 694	602 694
Upplupen räntekostnad	97 745	110 553
Upplupen fastighets- och driftskostnad	22 800	40 385
Upplupen redovisningskostnad	2 008	4 587
Upplupen bokslut och deklarationskostnad	12 000	10 000
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
	757 247	788 219

Not 14 Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
För fastighetslån		
Ställda panter	42 941 000	42 941 000
	42 941 000	42 941 000

Tyresö den 31 mars 2013



Mats Rosenqvist



Kenth Åkersten



Lars Jarlerud



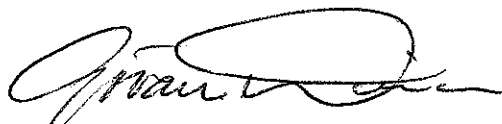
Daniel Beyer



Julianna Sosnovska

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2013



Göran Wiman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Peppargränd 1 i Tyresö
Org.nr. 769613-2013

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Peppargränd 1 i Tyresö för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Peppargränd 1 i Tyresö för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

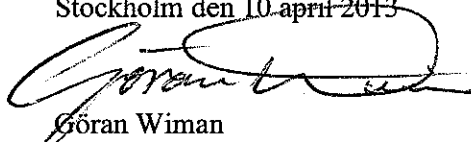
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 10 april 2013



Göran Wiman

Auktoriserad revisor / Medlem i Far