

Årsredovisning
för
Brf Peppargränd 1 i Tyresö
769613-2013
Räkenskapsåret
2014



Årsredovisning

för

Brf Peppargränd 1 i Tyresö

769613-2013

Räkenskapsåret

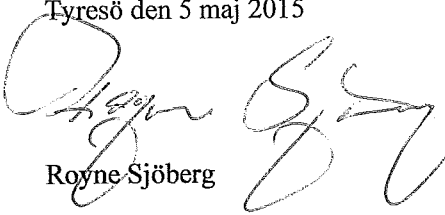
2014

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Peppargränd 1 i Tyresö intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 5 maj 2015. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Tyresö den 5 maj 2015


Royne Sjöberg

Styrelsen för Brf Peppargränd 1 i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

STYRELSE

Ordinarie styrelseledamöter

Royne Sjöberg, ledamot ordförande
Lena Diseus, ledamot
Lars-Göran Grimfjärd, ledamot
Per Åhlin, ledamot
Magnus Isberg, ledamot

Lars Jarlerud, suppleant
Ingrid Holmer Fredriksson, suppleant
Kenth Åkersten, suppleant

Ordinarie revisor:

Göran Wiman, Auktoriserad revisor
Magnus Gistrand, revisorssuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda styrelsesammanträden, 1 ordinarie stämma samt 1 extra stämma för fastställande av stadgar

ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Peppargränd 1 i Tyresö, som har sitt säte i Tyresö 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 

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 år 2007.

18 3 rum och kök, boendeyta 92kvm
18 4 rum och kök i etage, 129 kvm

Förutom gemensamma anordningar så förfogar varje lägenhetsinnehavare över en carportplats med motorvärmare och en öppen bilplats, samt ett utvändigt varmförråd om 9kvm.

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

TAXERINGSVÄRDEN

	2014	2013	2012
Tyresö Odlingsslotten 19	23 760 000	22 560 000	22 560 000
Tyresö Odlingsslotten 18 (fd Brf Peppargränd 2)	<u>29 600 000</u>	<u>28 200 000</u>	<u>28 200 000</u>
	53 360 000	50 760 000	50 760 000

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Folksam, hemförsäkring med bostadsrättstillägg hålls av respektive bostadsrättsinnehavare.

ADMINISTRATION

BARAB Redovisning har biträtt styrelsen med redovisning och hyresavisering.

ARVODEN

Utbetalda arvoden redovisas i not. 

FÖRENINGENS LÅN

Föreningen fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing.kapital skuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.kapitalskuld 2014-12-31
SBAB	1,92	6 273 365	2019-12-13	17 618	6 255 747
SBAB	1,91	6 274 364	2019-09-13	17 692	6 256 672
SBAB	1,59	6 274 571	2017-12-13	17 624	6 256 947
SBAB	1,59	7 843 255	2017-12-13	21 979	7 821 276
SBAB	1,41	7 843 999	2015-02-12	22 290	7 821 709
SBAB	1,73	7 841 684	2015-04-15	22 593	7 819 091
		42 351 238		119 796	42 231 442
Kortfristig del av lån, amortering under 2015				-119 796	
Långfristig del av lån					42 111 646

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Följande särskilda händelser har noterats

□ Bokföringsnämndens beslut om ändrade avskrivningsregler för Bostadsrättsföreningar, har medfört att Styrelsen beslutat att övergå från progressiva (stigande) avskrivningar av byggnader till linjära avskrivningar över 120 år. Det påverkar föreningens årsresultat med - 982.000 kr för 2014.

Det är en redovisningsteknisk fråga som för närvarande inte påverkar våra årsavgifter. Genom att vi gör erforderliga avsättningar till fond för yttre underhåll, har amorteringar av lån på en betryggande nivå och har avsatt medel för kommande räntehöjningar, så har även vår långgivare SBAB godkänt att ett underskottsresultat kan visas i resultaträkningen.
SBAB säger: "Underskottet har inte med föreningens drift att göra. Driftsresultatet är positivt".

En förnyad regelöversyn för mer rättvisande avskrivningar görs av revisorer (FAR), organisationer (SBC och Bostadsrätterna) samt HSB och Riksbyggen under 2015. Resultatet kan medföra nya regeländringar till nästa verksamhetsår. Styrelsen följer den utvecklingen noggrant.

□ Föreningens tvist med Liljestrands Fastigheter AB om byggfel, har under året skrivits ned från 16 till 4 kvarstående tvisteområden. Övriga har lösts eller funnits ohållbara för föreningen att driva vidare. De 4 områdena är fuktskador på fasader, bristande isolering mellan terrasser och innertak, felmonterade värmetermostater i konvektorlådor samt avsaknad av stomritningar för våra fastigheter.

Efter medhållande extern besiktning har föreningen lämnat ett ersättningskrav till Liljestrands på drygt 5 Mkr och fått ett motbud på 53 kkr. Juridiska åtgärder enligt entreprenadavtalet förestår.

"Ordföranden har ordet"

Under verksamhetsåret 2014 har 4 lägenheter sålts i Brf Peppargränd 1, 1 trea och 3 fyror. Vårt område anses av mäklare och externa entreprenörer vara snyggt, unikt och ha ett fantastiskt läge. Vår långgivare SBAB har under året granskat föreningens ekonomi, underhållsplanering och Styrelsens arbete och har givit oss mycket goda omdömen. Lägenheternas värdeutveckling har varit fortsatt positiv och priset per kvadratmeter är nu drygt 35.000 kr.

Under 2014 och fram till föreningsstämman har, förutom erforderligt mark- och fastighetsunderhåll, några större förbättringar och underhållsåtgärder genomförts. Det har genomförts eller tagits fram

- ommålning av trapphus i 9 fastigheter
- installation av pump för förstärkning av vattentryck i lägenheter
- alternativ för förstärkning av utebelysning i området
- eliminering av regnvatteninträngning i några lägenheter
- en omfattande uppdatering av bl a teknisk information för resp. lägenhets "servicepärm"

och det planeras för fasadåtgärder, regnvattenavledning från hustak och förbättring av grönytor under 2015.

Under året har också en Teknikgrupp etablerats inom föreningen. Med stor kompetens och hög tillgänglighet har gruppens 3 deltagare medverkat i offerter, utvärdering och arbetsledning i flera av åtgärderna ovan. Det har i stor utsträckning förstärkt Styrelsen och föreningens ekonomi.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats efter Styrelsens årliga fastighetsbesiktning. Den ekonomiska planens låga avsättningar till yttre reparationsfond har korrigerats och 2014 avsätts underhållsplanens 246.000 kr mot den ekonomiska planens tidigare 100.000 kr.

Föreningens stadgar har reviderats och fastställts vid två föreningsstämmor 2014. Fortfarande har vi problem med efterfölja **Räddningstjänstens** anvisningar om att **inte använda trapphusen för avställning eller förvaring**. Det handlar om att förebygga för de boendes säkerhet.

Innehavare av varje bostadsrätt är nu registrerade på hemsidan i föreningens webbsystem. Det innebär att informationsmeddelanden, felanmälningar, lokalbokning och informationssökning kan göras via webbsystemet av såväl Styrelse som medlemmar i Brf, spekulanter och mäklare. Där kommer också "lägenhetspärmens" olika delar att finnas och hållas uppdaterad. Adressen är enkel: www.peppargrand.se.

lw

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 411	2 411	2 419	2 442
Resultat efter finansiella poster	-449	190	60	131
Soliditet (%)	70	70	70	70

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 442 933
årets förlust	-448 650
	994 283
disponeras så att	
upplöses från yttre reparationsfond	-65 000
avsättning till yttre reparationsfond	246 232
i ny räkning överföres	813 051
	994 283

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

Resultaträkning

	Not 1	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 410 778	2 410 776
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 410 778	2 410 776
Rörelsekostnader			
Fastighet-och driftskostnader	3	-636 293	-872 186
Övriga externa kostnader	4	-213 850	-118 446
Personalkostnader	5	-24 163	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-1 104 570	-112 910
Summa rörelsekostnader		-1 978 876	-1 103 542
Rörelseresultat		431 902	1 307 234
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	30 491	40 561
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-911 043	-1 157 759
Summa finansiella poster		-880 552	-1 117 198
Resultat efter finansiella poster		-448 650	190 036
Resultat före skatt		-448 650	190 036
Årets resultat		-448 650	190 036

Balansräkning

Not
1

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

140 566 441

141 671 011

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

10

400 000

0

Summa anläggningstillgångar

140 966 441

141 671 011

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

421 341

443 663

Övriga fordringar

0

22

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

60 049

45 772

Summa kortfristiga fordringar

481 390

489 457

Kassa och bank

Kassa och bank

12

2 812 112

2 804 341

Summa omsättningstillgångar

3 293 502

3 293 798

SUMMA TILLGÅNGAR

144 259 943

144 964 809 

Balansräkning	Not 1	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		99 360 000	99 360 000
Uppskrivningsfond	14	199 175	199 175
Fond för yttre underhåll		670 596	748 628
Summa bundet eget kapital		100 229 771	100 307 803
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 442 933	1 174 866
Årets resultat		-448 650	190 036
Summa fritt eget kapital		994 283	1 364 902
Summa eget kapital		101 224 054	101 672 705
Långfristiga skulder	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		42 231 442	42 351 238
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 605	189 574
Skatteskulder		43 811	21 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	731 031	729 512
Summa kortfristiga skulder		804 447	940 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 259 943	144 964 809
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	17		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		42 941 000	42 941 000
Summa ställda säkerheter		42 941 000	42 941 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	2 410 776	2 410 776
	2 410 776	2 410 776 

Not 3 Fastighet-och driftskostnader

	2014	2013
Vatten och avlopp	-126 313	-119 683
Sophämtning	-48 314	-51 266
Lokalanpassningar	0	0
Kabel TV	-135 669	-137 466
Vidarefakturerade kostnader (ocab)	0	0
Snöröjning och sand	-38 872	-42 110
Städning	-7 800	-3 900
Trädgårdsskötsel	-37 889	-9 010
Elkostnad	-36 223	-33 712
Service och besiktningar	-9 396	-43 609
Underhåll/förbrukning	-50 480	-72 747
Reparationer	-23 981	-10 141
Reparation mot yttre fond	-65 000	-293 936
Försäkring fastighet	-34 468	-32 827
Fastighetsskatt 0,15% av taxeringsvärde	-21 888	-21 780
	-636 293	-872 187

Not 4 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	-1 295	-7 291
Kontorsmaterial	-3 380	-718
Postbefordran	-2 038	0
Redovisningstjänster	-50 465	-38 770
Revision	-31 000	-30 000
ADB-tjänster/Hemsida	-1 935	-16 492
Serviceavgift branschorganisation	-26 930	-4 700
Bankkostnader	-1 200	-1 200
Övriga externa tjänster	-58 376	0
Trivselkostnader	-18 131	-16 342
Fakturerat styrelsearvode	-15 250	0
Tidningar, tidskrifter och fac	0	-1 382
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-3 851	-1 551
	-213 851	-118 446

Not 5 Arvoden

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	-20 000	0
Sociala kostnader	-4 163	0
	-24 163	0

Not 6 Byggnader och mark

Avskrivning har gjorts enligt linjär avskrivningsplan över 120 år.

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	85 877 700	85 877 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 877 700	85 877 700
Ingående avskrivningar	-487 166	-410 545
Årets avskrivningar	-751 108	-76 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 238 274	-487 166
Ingående ackumulerade uppskrivningar	40 673 300	40 673 300
Utgående ackumulerade uppskrivningar	40 673 300	40 673 300
Ingående acku. avskrivning på uppskrivningar	-142 823	-106 534
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-353 462	-36 289
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-496 285	-142 823
Utgående redovisat värde	124 816 441	125 921 011
Bokfört värde byggnader	124 816 441	125 921 011
Bokfört värde mark	15 750 000	15 750 000
	140 566 441	141 671 011

Not 7 Nya avskrivningsregler

Genom ändrade avskrivningar påverkas det fria egna kapitalet med 982.362kr.

Det skulle annars ha varit 1.976.645kr.

Med bibehållande av progressiva (stigande) avskrivningar, skulle årsresultatet vara positivt med 549.712kr istället för negativt med 448.650

Not 8 Övriga ränteintäkter

	2014	2013
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	30 139	40 526
Ränteintäkter hyresfordringar	352	35
	30 491	40 561

Not 9 Räntekostnader

	2014	2013
Räntekostnader för långfristig skuld	-910 878	-1 157 537
Dröjsmålsränta leverantörsskuld	0	-220
Kostnadsräntor för skatter och	-165	-2
	-911 043	-1 157 759

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
SEB strategi Defensiv-Lux	400 000	0
	400 000	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förbetalda fastighets-och driftskostnader	60 049	45 772
	60 049	45 772

Not 12 Kassa och bank

Namn	2014-12-31	2013-12-31
Sparkonto i SEB	0	205 235
Sparkonto i SEB	0	632 331
Checkräkningskonto SEB	213 658	721 134
Enkla Spar SEB	42 125	887
Sparkonto SBAB	1 264 909	1 244 754
Underhållskonto SEB	800 000	0
Underhållskonto SEB	491 420	0
	2 812 112	2 804 341

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repfond fond	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Inbetalda insatser	99 360 000	748 628	199 175	1 174 866	190 036
Disposition av föregående års resultat:				190 036	-190 036
Fond för yttre underhåll		-78 032		78 032	
Årets resultat					-448 650
Belopp vid årets utgång	99 360 000	670 596	199 175	1 442 934	-448 650

Not 14 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 fastigheterna, varvid en uppskrivning till marknadsvärdet med totalt 18 077 500 kronor har gjorts. Denna uppskrivning har nettoredovisats 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 nettoredovisats 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 bostadsrättsföreningen resultat och ställning, då syftet var att köpa fastigheten och inte aktiebolaget.

Not 15 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Amorteringsplan		
SBAB, förfaller inom 1 år	119 796	110 627
SBAB, förfaller 2-5 år	479 184	442 508
SBAB, förfaller efter 5 år	41 632 462	41 798 103
	42 231 442	42 351 238

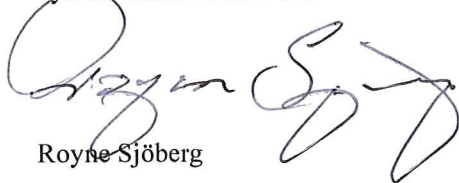
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förbetalda intäkter bostäder	602 694	602 694
Upplupen räntekostnad	45 121	77 818
Upplupen fastighets- och driftskostnad	35 039	10 493
Upplupen redovisningskostnad	8 678	2 008
Upplupen bokslut och deklarationskostnad	11 500	11 500
Upplupen revisionskostnad	28 000	25 000
	731 032	729 513

Not 17 Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
För fastighetslån		
Ställda panter	42 941 000	42 941 000
	42 941 000	42 941 000

Tyresö, den 24 mars 2015



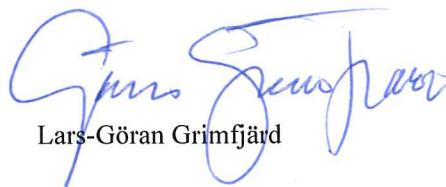
Royne Sjöberg



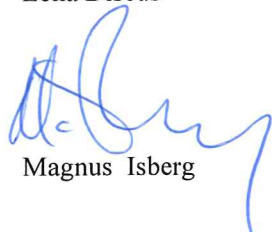
Per Åhlin



Lena Diseus



Lars-Göran Grimfjärd



Magnus Isberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2015



Göran Wiman
Auktoriserad revisor