

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Peppargränd 1 i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2007 och 2057.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lena Diseus	Ledamot
Ann Erika Edberg	Ledamot
Carl Johan Englund	Ledamot
Kurt Stefan Gimmerborn	Ledamot
Kjell Gösta Sandqvist	Ledamot

Ann-Charlotte Strand	Suppleant
Gunvor Christina Svensson	Suppleant
Eva Johanna Wenström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pontus Stormsköld	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision

✓

Valberedning

Gunnel Sandqvist
Kent Wégan

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Odlingslotten 18-19	2006	Tyresö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via vattenburen värme med separat frånluftvärmepump för varje lägenhet.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 9 flerbostadshus.

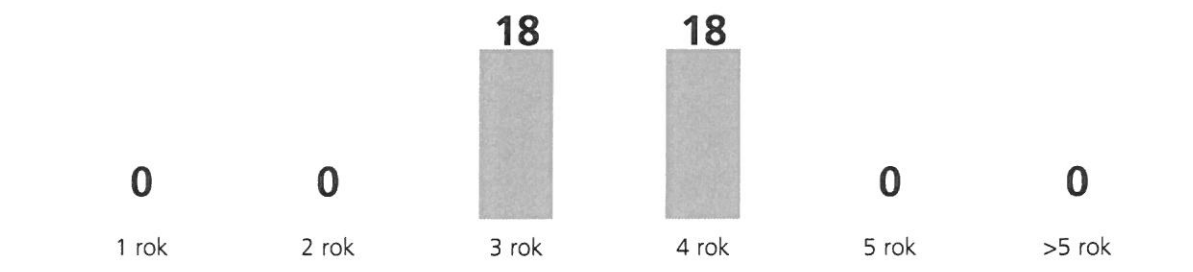
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 140 m², varav 4 140 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Biltvättshall
Soprum samt snickarbod

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2057.

Underhållsplanen uppdaterades december 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Röjning av sly på området	2017	
Fällning av träd	2017	2 st träd fälldes efter tillstånd från Kommunen.
Underhåll värmesystem	2017	Byte av 1 st värmepump
Plåtskoning på terassväggar	2017	
Belysningsförstärkning inom området	2017	

Planerat underhåll	År
Utredning spillvatten	2018
Injustering av värmesystem	2018
Målning av förråd, förrådsdörrar samt entrédörrar	2018
Lagning av putsade fasader	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Snöröjning och sandning	Wättinge mark och miljö
Teknisk Förvaltning	NKG Tryggfastighet AB
Reparationer av frånluftsvärmepumpar	ETK Service AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

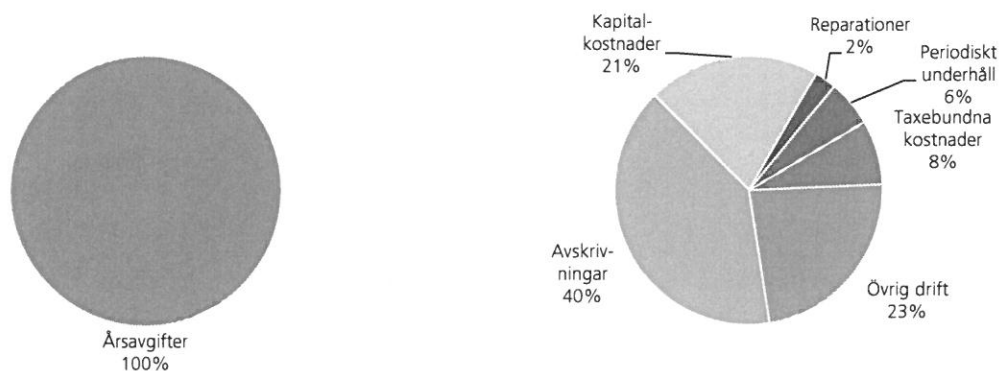
Två av föreningens lån har placerats om, på tre år, till en ränta av 1,21 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 799 519
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	2 411 732
Finansiella intäkter	8 356
Minskning kortfristiga fordringar	463 108
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	2 883 195
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 104 203
Finansiella kostnader	571 742
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	152 098
Minskning av kortfristiga skulder	447 669
	2 275 713
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 407 002
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	607 483

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



Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2017 har 3 st lägenheter sålts, 1 trea och 2 fyror.

Styrelsens sammansättning har varit intakt under året.

Föreningen har under året bytt ekonomisk förvaltare till SBC. Övergången till nya system har jobbats in under året och styrelsen ser stora fördelar med att nu ha tillgång till en förvaltning med större möjligheter till rådgivning och arkivering.

Styrelsen räknar med ökade underhållskostnader allt eftersom föreningens fastigheter blir äldre. Föreningens underhållsplan har uppdaterats efter styrelsens och teknikgruppens fastighetsgenomgång.

Teknikgruppen har förtjänstfullt varit styrelsen behjälplig genom att hantera felanmälningar, genomfört löpande underhåll och utreda tekniska utvecklingsområden och underhållsområden i föreningen.

Trädgårdsgruppen har, som vanligt, tillsett att föreningens område är välskött och attraktivt för såväl boende som besökare.

Styrelsen tillsammans med teknikgruppen har också jobbat med motion 1 och 2 från stämma 2017, utredningar för eventuell framtida förändring av uppvärmningssystem.

Arbetet med att få och utvärdera offerter för planerade underhåll har pågått under hösten. Målsättningen är att allt målningsarbete skall kunna utföras under våren 2018.

Vårens och höstens städdag genomfördes med gott deltagande och föreningens medlemmar hjälptes alla åt för att fortsatt ha ett vackert och trivsamt område.

För 10 år sedan färdigställdes fastigheterna och Brf Peppargränd 1 i Tyresö tog form. Detta firades med en höstfest för föreningens medlemmar.

8

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	606	606	606
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 099	*	*	*
Elkostnad/m ² totalyta	7	*	*	*
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	*	*	*
Kapitalkostnader/m ² totalyta	138	*	*	*
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-360	14	-329	-449
Nettoomsättning (tkr)	2 411	2 411	2 411	2 411

*jämförelsesiffror saknas i tidigare årsredovisningar.
Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 140 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	99 360 000	0	0	99 360 000
Uppskrivningsfond	199 175	0	0	199 175
Fond för yttre underhåll	1 816 712	261 303	145 334	1 410 075
S:a bundet eget kapital	101 375 887	261 303	145 334	100 969 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-467 286	-261 303	-131 634	-74 349
Årets resultat	-360 463	-360 463	-13 700	13 700
S:a ansamlad förlust	-827 749	-621 766	-145 334	-60 649
S:a eget kapital	100 548 139	-360 463	0	100 908 601

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-360 463
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-205 983
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-261 303
summa balanserat resultat	-827 749

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	154 372
	-673 377

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

ff

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 410 776	2 410 782
Övriga rörelseintäkter	Not 3	956	236 562
Summa rörelseintäkter		2 411 732	2 647 344

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-924 071	-769 242
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 890	-117 009
Personalkostnader	Not 6	-33 242	-54 820
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 104 605	-1 104 570
Summa rörelsekostnader		-2 208 808	-2 045 642

RÖRELSERESULTAT

202 923 **601 702**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 356	7 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 742	-595 279
Summa finansiella poster		-563 386	-588 002

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-360 463 **13 700**

ÅRETS RESULTAT

-360 463 **13 700**

15

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	137 252 696	138 357 301
Summa materiella anläggningstillgångar		137 252 696	138 357 301
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		137 252 696	138 357 301
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	427 856
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	923 145	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	41 665
Summa kortfristiga fordringar		923 145	469 524
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		2 026 419	2 026 419
		2 026 419	2 026 419
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 490 272	2 799 519
Summa kassa och bank		2 490 272	2 799 519
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 439 837	5 295 462
SUMMA TILLGÅNGAR		142 692 533	143 652 763

K

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 360 000	99 360 000
Uppskrivningsfond		199 175	199 175
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 816 712	1 410 075
Summa bundet eget kapital		101 375 887	100 969 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-467 286	-74 349
Årets resultat		-360 463	13 700
Summa fritt eget kapital		-827 749	-60 649
SUMMA EGET KAPITAL		100 548 139	100 908 601
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 280 384	41 961 254
Summa långfristiga skulder		26 280 384	41 961 254
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 528 772	0
Leverantörsskulder		33 415	23 295
Skatteskulder		46 476	44 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	255 347	714 900
Summa kortfristiga skulder		15 864 010	782 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 692 533	143 652 763

fr

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 410 776	2 410 776
Öresutjämning	0	6
	2 410 776	2 410 782

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	236 562
Övriga intäkter	956	0
	956	236 562

JS

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 500	0
	Snöröjning/sandning	34 485	45 356
	Städning entreprenad	0	6 438
	Gård	11 530	7 098
	Serviceavtal	148 637	75 062
	Förbrukningsmateriel	93	2 872
	Fordon	7 303	0
		209 547	136 826
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	25 312	42 846
	VVS	3 003	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 000	0
	Elinstallationer	31 527	0
	Garage/parkering	742	0
	Vattenskada	7 663	0
		71 247	42 846
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 444	152 065
	Värmeanläggning	152 928	0
		154 372	152 065
	Taxebundna kostnader		
	El	28 564	38 053
	Vatten	124 501	128 338
	Sophämtning/renhållning	56 802	54 578
	Grovsopor	6 854	0
		216 721	220 969
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 798	49 849
	Kabel-TV	0	143 863
	Bredband	197 266	0
		248 064	193 712
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 120	22 824
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	924 071	769 242

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	1 175	65
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	29 750
	Föreningskostnader	11 459	0
	Fritids- och trivselkostnader	14 253	20 824
	Förvaltningsarvode	57 982	47 401
	Förvaltningsarvoden övriga	6 005	178
	Administration	1 347	0
	Korttidsinventarier	1 797	0
	Konsultarvode	22 782	7 031
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 860	4 930
	Övriga driftkostnader	0	6 830
		146 890	117 009

fr

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	26 000	46 500
	Sociala kostnader	6 663	8 270
	Övriga personalkostnader	579	50
		33 242	54 820

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 104 605	1 104 570
		1 104 605	1 104 570

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 301 000	142 301 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	142 301 000	142 301 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 943 699	-2 839 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 104 605	-1 104 570
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 048 304	-3 943 699
	Planenligt restvärde vid årets slut	137 252 696	138 357 301
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 750 000	15 750 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 200 000	43 200 000
	Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
		55 000 000	55 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 000 000	55 000 000
		55 000 000	55 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	13	3
	Klientmedel hos SBC	916 729	0
	Fordringar	6 403	0
		923 145	3

fy

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	Förutbetalda fastighets- och driftskostnader	0	41 665	
		0	41 665	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	
	SEB strategi defensiv - lux	800 000	842 730	
	SEB strategi defensiv - lux	1 226 419	1 265 353	
		2 026 419	2 108 083	
			Bokfört värde 2016-12-31	
			800 000	
			1 226 419	
			2 026 419	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	1 410 075	1 226 419	
	Reservering enligt stadgar	261 303	251 156	
	Reservering enligt stämmobeslut	256 179	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-110 845	-67 500	
	Vid årets slut	1 816 712	1 410 075	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	
			Villkors- ändringsdag	
SBAB	1,920 %	6 193 645	6 216 015	2019-12-13
SBAB	1,910 %	6 194 312	6 216 772	2019-09-13
SBAB	1,210 %	6 194 808	6 217 191	2020-12-09
SBAB	1,210 %	7 743 795	7 771 702	2020-12-09
SBAB	0,600 %	7 743 150	7 771 441	2018-02-13
SBAB	0,680 %	7 739 446	7 768 133	2018-04-18
	Summa skulder till kreditinstitut	41 809 156	41 961 254	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-15 528 772	0	
		26 280 384	41 961 254	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 025 836 kr.

Handwritten mark

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 941 000	42 941 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	38 687	43 427
	Förutbetalda avgifter & hyror	197 160	0
	Förskottsaviserade avgifter & hyror	0	602 694
	Upplupen fastighets- och driftskostnader	0	21 729
	Upplupen redovisningskostnad	0	6 051
	Upplupen boksluts- och deklarationskostnad	0	12 000
	Upplupen revisionskostnad	19 500	29 000
		255 347	714 901

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

För 2018 planeras ommålning av träfasader på förråd samt servicebyggnader, reparation av förrådsdörrar och underhåll av entrépartier till lägenhetshus samt lagning av putsade fasader. Värmesystem skall justeras in under årets kalla månader. Det finns också ett behov av att se över hur föreningens spillvattensystem fungerar efter flertalet stopp i ledningarna under gångna åren.

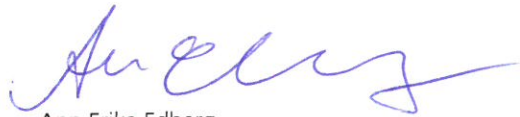
JS

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 18 / 4 2018



Lena Diseus
Ledamot



Ann Erika Edberg
Ledamot



Carl Johan Englund
Ledamot

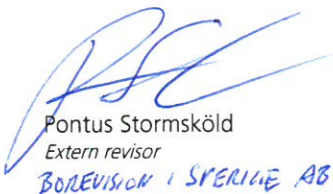


Kurt Stefan Gimmerborn
Ledamot



Kjell Gösta Sandqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 - 2018



Pontus Stormsköld
Extern revisor
BOREVISION I SVERIGE AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Peppargränd 1 i Tyresö, org.nr. 769613-2013.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Peppargränd 1 i Tyresö för räkenskapsåret 20170101 - 20171231.

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 2017 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

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 BRF Peppargränd 1 i Tyresö för räkenskapsåret 20170101 - 20171231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm den 20/4-2018



Pontus Stormsköld
BoRevision AB