

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Peppargränd 1 i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

Ann-Charlott Kristina Ehrnborg	Ledamot
Kurt Stefan Gimmerborn	Ledamot
Kjell Gösta Sandqvist	Ledamot
Ann-Charlotte Strand	Ledamot
Eva Johanna Wenström	Ledamot

Torsten Knut Håkan Andersson	Suppleant
Carl Johan Englund	Suppleant
Lars-Göran Grimfjärd	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Gösta Sandqvist och Ann-Charlotte Strand.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden. 

Revisorer

Pontus Stormsköld
Jörgen Götehed

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Gunnel Sandqvist
Kent Wégan

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

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

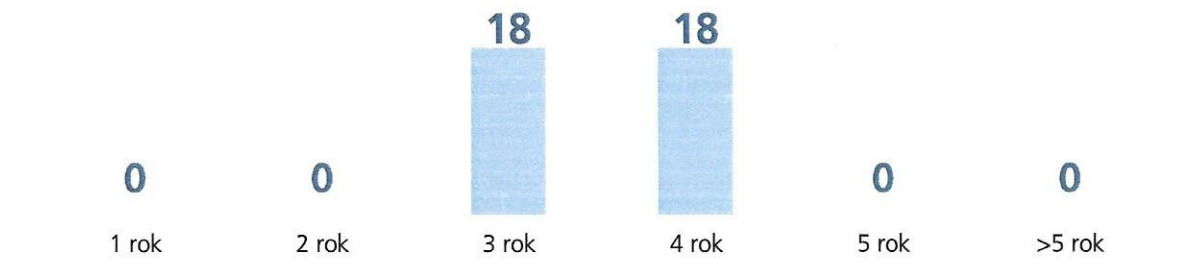
Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 9 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Biltvättshall
Soprum samt snickarbod

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2018-11-15.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning inom området	2018	Ny hög amatur vid infart till föreningen.
Utbyte av 1 st värmepump	2018	LGH 32 -Peppargränd 6
Målning av förråd, förrådsdörrar samt entrédörrar	2018	Utfört under sommaren 2018
Injustering av värmesystem	2018	Åtgärd genomförd
Stamspolning	2018	Lägenheter och stammar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av värmesystem	2019	Genomförandefas 2020 -2022
Lagning av putsade fasader	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

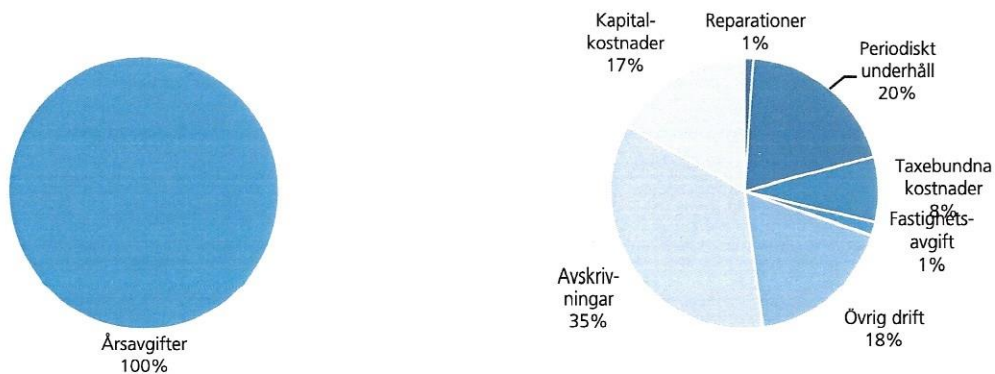
Föreningens ekonomi

Föreningen har två lån som förfaller i slutet av 2019. Vi bevakar ränteutvecklingen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 407 002	2 799 519
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 417 954	2 411 732
Finansiella intäkter	9 129	8 356
Minskning kortfristiga fordringar	0	463 108
Ökning av kortfristiga skulder	14 359	0
	2 441 442	2 883 195
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 490 192	1 104 203
Finansiella kostnader	525 360	571 742
Ökning av kortfristiga fordringar	17 009	0
Minskning av långfristiga skulder	164 684	152 098
Minskning av kortfristiga skulder	0	447 669
	2 197 246	2 275 713
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 651 197	3 407 002
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	244 196	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 1 337 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 2018 har fyra lägenheter sålts, två treor samt två fyror.

Styrelsens sammansättning har varit intakt under hela verksamhetsåret.

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

Teknikgruppen har under året, som tidigare år, varit styrelsen behjälpliga genom att löpande hantera felanmälningar, genomföra löpande underhåll och fortsatt utreda tekniska utvecklings- och underhållsfrågor i föreningen.

Trädgårdsgruppen har, som tidigare år, sett till att vår förening har ett välskött och trevligt område för boende och för de som besöker oss.

Styrelsen tillsammans med teknikgruppen har under året fortsatt att arbeta med att ta fram och utreda eventuella förslag för ett mer modernt och energivänligare uppvärmningssystem för föreningen.

Höst- och vårstädningen har som vanligt genomförts med stor uppslutning av föreningens medlemmar, sensommarfest med bra uppslutning och året avslutades med den årliga glöggräffen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	582	606	606
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 059	10 099	*	*
Elkostnad/m ² totalyta	10	7	*	*
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	30	*	*
Kapitalkostnader/m ² totalyta	127	138	*	*
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-693	-360	14	-329
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	1 923 643	261 303	-154 372	1 816 712
S:a bundet eget kapital	101 482 818	261 303	-154 372	101 375 887
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-934 680	-261 303	-206 091	-467 286
Årets resultat	-693 075	-693 075	360 463	-360 463
S:a ansamlad förlust	-1 627 754	-954 378	154 372	-827 749
S:a eget kapital	99 855 064	-693 075	0	100 548 139

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-693 075
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-673 376
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-261 303
summa balanserat resultat	-1 627 754

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

614 819
-1 012 935

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 410 776	2 410 776
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 178	956
Summa rörelseintäkter		2 417 954	2 411 732
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 317 481	-924 071
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 392	-146 890
Personalkostnader	Not 6	-56 319	-33 242
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 104 605	-1 104 605
Summa rörelsekostnader		-2 594 797	-2 208 808
RÖRELSERESULTAT		-176 843	202 923
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 129	8 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 360	-571 742
Summa finansiella poster		-516 232	-563 386
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-693 075	-360 463
ÅRETS RESULTAT		-693 075	-360 463

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	136 148 091	137 252 696
Summa materiella anläggningstillgångar		136 148 091	137 252 696
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 148 091	137 252 696
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	783 149	923 145
Summa kortfristiga fordringar		783 149	923 145
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 10	2 026 419	2 026 419
		2 026 419	2 026 419
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 891 473	2 490 272
Summa kassa och bank		2 891 473	2 490 272
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 701 041	5 439 837
SUMMA TILLGÅNGAR		141 849 132	142 692 533

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 360 000	99 360 000
Uppskrivningsfond		199 175	199 175
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 923 643	1 816 712
Summa bundet eget kapital		101 482 818	101 375 887
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-934 680	-467 286
Årets resultat		-693 075	-360 463
Summa fritt eget kapital		-1 627 754	-827 749
SUMMA EGET KAPITAL		99 855 064	100 548 139
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 722 466	26 280 384
Summa långfristiga skulder		13 722 466	26 280 384
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 922 006	15 528 772
Leverantörsskulder		28 041	33 415
Skatteskulder		71 784	46 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	249 772	255 347
Summa kortfristiga skulder		28 271 603	15 864 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 849 132	142 692 533

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboksutet. 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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	2 410 776	2 410 776
		2 410 776	2 410 776

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Försäkringsersättning	7 178	0
	Övriga intäkter	0	956
		7 178	956

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 792	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 500
	Snöröjning/sandning	60 199	34 485
	Städning enligt beställning	7 800	0
	Gård	10 271	11 530
	Serviceavtal	16 618	148 637
	Förbrukningsmateriel	4 501	93
	Brandskydd	9 512	0
	Fordon	219	7 303
		115 912	209 547
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	25 312
	VVS	6 116	3 003
	Värmeanläggning/undercentral	13 077	3 000
	Elinstallationer	0	31 527
	Garage/parkering	6 966	742
	Vattenskada	0	7 663
	Övrigt	6 515	0
		32 674	71 247
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 444
	Gemensamma utrymmen	396 644	0
	VVS	76 775	0
	Värmeanläggning	70 438	152 928
	Elinstallationer	70 962	0
		614 819	154 372
	Taxebundna kostnader		
	El	43 214	28 564
	Vatten	140 774	124 501
	Sophämtning/renhållning	61 892	56 802
	Grovsopor	0	6 854
		245 880	216 721
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 456	50 798
	Bredband	202 608	197 266
		260 064	248 064
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 132	24 120
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 317 481	924 071

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 225	306
	Tele- och datakommunikation	2 815	1 175
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	20 500	19 500
	Föreningskostnader	8 496	11 459
	Fritids- och trivselkostnader	5 455	14 253
	Förvaltningsarvode	51 841	57 982
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 005
	Administration	3 006	1 347
	Korttidsinventarier	5 024	1 797
	Konsultarvode	13 000	22 782
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	9 860
		116 392	146 890

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 000	26 000
	Sociala kostnader	12 319	6 663
	Övriga personalkostnader	0	579
		56 319	33 242

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 104 605	1 104 605
		1 104 605	1 104 605

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 301 000	142 301 000
	Utgående anskaffningsvärde	142 301 000	142 301 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 048 304	-3 943 699
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 104 605	-1 104 605
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 152 909	-5 048 304
	Planenligt restvärde vid årets slut	136 148 091	137 252 696
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	23 425	13
	Klientmedel hos SBC	759 724	916 729
	Fordringar	0	6 403
		783 149	923 145

Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	SEB strategi defensiv - lux	7 112	800 000	817 624	800 000
	SEB strategi defensiv - lux	10 678	1 226 419	1 227 657	1 226 419
			2 026 419	2 045 281	2 026 419

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 816 712	1 410 075
	Reservering enligt stadgar	261 303	261 303
	Reservering enligt stämmobeslut	0	256 179
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-154 372	-110 845
	Vid årets slut	1 923 643	1 816 712

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
SBAB	1,920 %	6 169 424	6 193 645	2019-12-13
SBAB	1,910 %	6 169 990	6 194 312	2019-09-13
SBAB	1,210 %	6 170 569	6 194 808	2020-12-09
SBAB	1,210 %	7 713 581	7 743 795	2020-12-09
SBAB	0,630 %	7 712 520	7 743 150	2019-02-13
SBAB	0,610 %	7 708 388	7 739 446	2019-04-18
Summa skulder till kreditinstitut		41 644 472	41 809 156	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 922 006	-15 528 772	
		13 722 466	26 280 384	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 782 552 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	42 941 000	42 941 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Extern revisor	20 000	19 500
Ränta	40 035	38 687
Avgifter och hyror	189 737	197 160
	249 772	255 347

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har satt undan extra budgetmedel för löpande service på värmepumpar under 2019. 

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 11/4 2019



Ann-Charlott Kristina Ehrnborg
Ledamot



Kurt Stefan Gimmerborn
Ledamot



Kjell Gösta Sandqvist
Ledamot



Ann-Charlotte Strand
Ledamot



Eva Johanna Wenström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2019



Jörgen Götehed

Extern revisor

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 år 2018.

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 2018 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.

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. Risken 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 år 2018 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 revisionssed 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 25 april 2019



Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB