

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Peppargränd 1 i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2047.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2019-07-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Tyresö.

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

Styrelsen

Ann-Charlott Kristina Ehrnborg	Ledamot	
Joy Gabriella Falk	Ledamot	
Kurt Stefan Gimmerborn	Ledamot	Avgår vid stämman 2020
Lars-Göran Grimfjärd	Ledamot	
Eva Johanna Wenström	Ledamot	Avgår vid stämman 2020
Torsten Knut Håkan Andersson	Suppleant	
Elin Charlotta Isberg	Suppleant	Avgår under 2020
Sten Kenth Åkersten	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann-Charlott Kristina Ehrnborg, Kurt Stefan Gimmerborn, Lars-Göran Grimfjärd, Eva Wenström, och Håkan Andersson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Adnin Ali
Jörgen Götehed

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Susanne de Zayo Bergström
Ulla Holm

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-10. Extra stämma med anledning av investering i solceller och laddstationer.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odlingsslotten 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

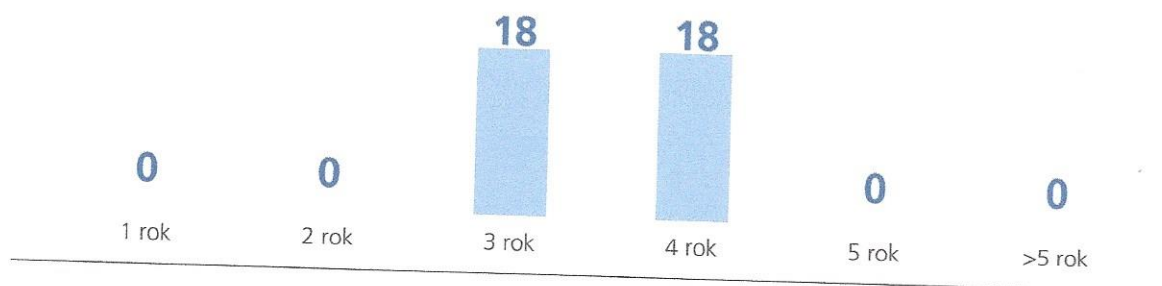
Fastigheten bebyggdes 2006. Den består av 9 flerbostadshus och 2 servicebyggnader med gemensamhetsutrymmen. Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 978 m². Av byggnadernas totalyta utgörs 3 978 m² av boarea.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen

Tvättbänk med förrådsutrymmen

Soprum, snickarbod, elcentral och förrådsutrymmen

e

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades under december 2019, och kopplades intimt ihop med en 10-årig ekonomisk plan.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn och upphandling av nytt värmesystem solceller	2019	Upphandling och avtal slutfört
Bytt ut kodlåsen i samtliga ytterdörrar	2019	Bytt ut kodlåsen i samtliga portar då dessa inte varit till för utomhusbruk och till och från slutat fungera.
Byte av värmepumpar i 5 LGH	2019	Fem stycken värmepumpar som gått sönder och bytts ut.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärdande av energiläckor i byggnadens klimatskal.	2020	Energiläckor åtgärdas enligt utförd termografering.
Översyn av värmesystem	2020	Genomförandefas 2020 -2022
Underhåll av trä- och putsade fasader	2020 - 2022	Föreningen tar in en firma som ser över vad som är lämpligt att göra nu och vad som kan göras framåt.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Wättinge mark och miljö	Snöröjning och sandning
NKG Tryggfastighet AB	Teknisk Förvaltning
ETK Service AB	Reparationer av frånluftsvärmepumpar
SBC	Ekonomisk Förvaltning samt hjälp med 10-års rullande ekonomisk plan.

Övrig information

BRF Peppargränd är en förening om 36 lägenheter med hög trivselfaktor och fantastiskt läge. Stora fönster vetter ut mot den vackra naturen, vi ligger idyllisk vid porten till Tyresta nationalpark. Vi som bor här är i blandade åldrar, det vi alla har gemensamt är att vi vill värna om och utveckla vår fina förening och boendemiljö.

Föreningen strävar efter att bli mindre beroende av el och fossila bränslen. Vi eftersträvar att bli en grönare förening och vidtar regelbundet nya åtgärder för att stärka och värna den inriktningen, utan att för den delen göra avkall på komforten för våra medlemmar. Vi har utrett även bergvärme och fjärrvärme. Vi kan nå nästa samma ekonomi som vid bergvärme genom att byta till mer effektiva frånluftsvärmepumpar, och utan de omfattande installationer som bergvärme kräver.

Vi sorterar matavfall och övriga sopor -vilket gjort att vi har kunnat minska antalet sopkärl med 50%.

Vi har bytt ut vår utomhusbelysning mot LED-lampor inom området.

Vi har anlagt sommaräng i föreningen för att värna den naturliga floran och pollinerande insekters som humlor, fjärilar och bin.

Vi är mitt uppe i stort arbete att konvertera vår föreningen mot förnybar energi i form av solceller och laddstationer för att kunna ladda elbilar.

Vi kommer att vidta flera för fastigheten energibesparande åtgärder då vi arbetar med att jaga energitjuvar för att kunna åtgärda dessa löpande.

Vi har även på vår lista att tillvarata grävatten för bevattning och biltvätt. Vi kommer även att tillvarata regnvatten för bevattning.

Vi ser över olika typer av komposter för återvinning av trädgårdsavfall.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god och balanserad ekonomi. För att bibehålla väl underhållna fastigheter har styrelsen ökat avsättningen till den yttre reparationsfonden för att kunna möta de kommande årens behov av större åtgärder som omfattar underhåll av fasader och tak i föreningen.

Styrelsen ser att, med rådande läge och prognos för utvecklingen av bostadsräntor, ingen avgiftsökning behövs för de närmaste åren. I den ekonomiska planen kan dock Styrelsen snabbt ställa om till ett scenario med ökande räntor över tid, vilket också innebär höjningar av avgifter. I båda scenarierna säkerställer styrelsen, med höjda avsättningar till underhållsfonden, att fastigheterna bibehålls i mycket gott skick.

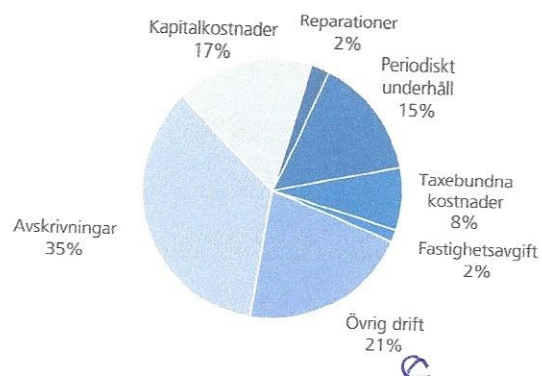
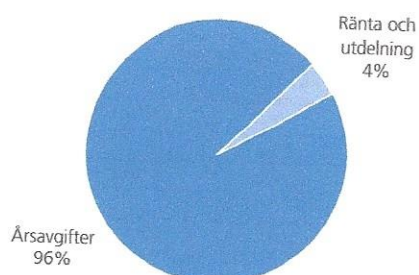
Vi har förstärkt likviditeten genom ett s k grönt lån om 5 miljoner, för att finansiera solceller och laddstationer, samt åtgärder mot energiläckage och minskat elberoende för uppvärmning genom att investera i effektivare frånluftvärmepumpar. Dessutom behövs likviditet till kommande stora utgifter för fasadunderhåll.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 651 197	3 407 002
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 410 776	2 417 954
Finansiella intäkter	107 460	9 129
Minskning kortfristiga fordringar	2 001 696	0
Ökning av långfristiga skulder	4 821 694	0
Ökning av kortfristiga skulder	154 619	14 359
	9 496 246	2 441 442
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 524 634	1 490 192
Finansiella kostnader	532 618	525 360
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 009
Minskning av långfristiga skulder	0	164 684
	2 057 252	2 197 246
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 090 191	3 651 197
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	7 438 994	244 196

*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 1 377 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 räkenskapsåret 2019 har två fyrrumslägenheter sålts.

Styrelsens sammansättning har varit oförändrad under 2019.

Efter beslut på ordinarie stämman 2019-05-15 har Energiprojektet drivits vidare och resulterat i följande:

- Solceller, laddstationer och tillhörande IT- och debiteringssystem har upphandlats och kommer att installeras och driftsättas under våren 2020.

- Termografi (värmekameramätningar) har upphandlats och utförs under 2020 på samtliga bostadshus, både utifrån och inifrån för att lokalisera "energitjuvar" och föreslå åtgärder mot dessa.

En förnyad energideklaration har utförts på föreningens fastigheter. Pga att vi använder uteslutande elektrisk energi till uppvärmning och tappvarmvatten har vår elförbrukning för detta, enligt Boverkets nya riktlinjer, erhållit en "straff-faktor av 1,6" och hamnat i energiklass G. För att minska andelen köpt el för uppvärmning och tappvarmvatten är investeringen i solceller ett steg i rätt riktning, liksom att satsa på effektivare frånluftvärmepumpar. Detta kommer också göra att vår energiklass framåt blir bättre.

Underhållsplanen har genomgått en djupare analys, reviderats och hanteras nu som en rullande 10-årsplan, och kommer att vara knuten till en motsvarande 10-årig rullande ekonomisk plan för föreningen. Detta ger oss större möjligheter att arbeta mer långsiktigt, simulera inverkan av räntor, behov av underhåll och investeringar, och få ett säkrare beslutsunderlag framöver.

För att klara ett antal större underhållsarbeten (fasader och papptak) som infaller inom de närmaste åren, har Styrelsen beslutat att öka de årliga avsatta beloppen till fonden för yttre underhåll till 740 000 under de fem kommande åren, för att "komma ikapp" med underhållsfonden.

Lägenheternas frånluftvärmepumpar har nått sin tekniska livslängd, och ytterligare ett antal värmepumpar har genomgått kompressorbyten, reparerats eller bytts ut helt mot nya.

Kodlåsen till bostadshusens ytterdörrar har krånglat och bytts ut helt mot en betydligt mer robust och vädertålig modell.

Teknikgruppen har även under detta verksamhetsår varit till stor hjälp med avhjälpande av fel, reparationer och utbyten.

Trädgårdsgruppen har gjort ett förtjänstfullt arbete med utomhusmiljön. Under året togs beslut att omvandla en av de större gräsytor till en mer insekts-, natur- och underhållsvänlig blomsteräng. Typiska växter har planterats i denna inför vårens ankomst.

Årets ordinarie träffar och evenemang som Vår- och höststädningarna, sommarfest, Luciaglögg, samt ljusstöpning har genomförts, som vanligt, med stor uppslutning och engagerat deltagande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 4



Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	606	582	582	606
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 681	10 059	10 099	10 548
Elkostnad/m ² totalyta	11	10	7	10
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	34	30	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	134	127	138	150
Soliditet (%)	68	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-623	-693	-360	14
Nettoomsättning (tkr)	2 411	2 411	2 411	2 411

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 978 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	2 048 824	740 000	-614 819	1 923 643
S:a bundet eget kapital	101 607 999	740 000	-614 819	101 482 818
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 752 935	-740 000	-78 256	-934 680
Årets resultat	-643 621	-643 621	693 075	-693 075
S:a ansamlad förlust	-2 396 556	-1 383 621	614 819	-1 627 754
S:a eget kapital	99 211 443	-643 621	0	99 855 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-643 621
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 012 935
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-740 000
summa balanserat resultat	-2 396 556

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

463 800
-1 932 756

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

e

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 410 776	2 410 776
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 178
Summa rörelseintäkter		2 410 776	2 417 954
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 249 527	-1 317 481
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 723	-116 392
Personalkostnader	Not 6	-56 015	-56 319
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 104 605	-1 104 605
Summa rörelsekostnader		-2 608 870	-2 594 797
RÖRELSERESULTAT		-198 094	-176 843
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107 460	9 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 618	-525 360
Summa finansiella poster		-425 158	-516 232
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-623 252	-693 075
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-20 369	0
		-20 369	0
ÅRETS RESULTAT		-643 621	-693 075

e

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	135 043 486	136 148 091
Summa materiella anläggningstillgångar		135 043 486	136 148 091
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		135 043 486	136 148 091
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 113 587	783 149
Summa kortfristiga fordringar		1 113 587	783 149
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 10		
Kortfristiga placeringar		0	2 026 419
		0	2 026 419
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 024 752	2 891 473
Summa kassa och bank		10 024 752	2 891 473
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 138 339	5 701 041
SUMMA TILLGÅNGAR		146 181 825	141 849 132

e

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 360 000	99 360 000
Uppskrivningsfond		199 175	199 175
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 048 824	1 923 643
Summa bundet eget kapital		101 607 999	101 482 818
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 752 935	-934 680
Årets resultat		-643 621	-693 075
Summa fritt eget kapital		-2 396 556	-1 627 754
SUMMA EGET KAPITAL		99 211 443	99 855 064
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 302 859	13 722 466
Summa långfristiga skulder		32 302 859	13 722 466
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 163 307	27 922 006
Leverantörsskulder		143 165	28 041
Skatteskulder		118 073	71 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	242 978	249 772
Summa kortfristiga skulder		14 667 523	28 271 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 181 825	141 849 132

e

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 görs i årsbokslutet med ett större belopp än det som föreskrivs som minimum enligt stadgar. 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	2019	2018
Byggnader	115 år	115 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	2 410 776	2 410 776
	Öresutjämning	0	0
		2 410 776	2 410 776

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Försäkringsersättning	0	7 178
		0	7 178

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 873	6 792
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 646	0
	Snöröjning/sandning	35 915	60 199
	Städning enligt beställning	0	7 800
	Sotning	1 346	0
	Myndighetstillsyn	20 925	0
	Gård	25 742	10 271
	Serviceavtal	18 750	16 618
	Förbrukningsmateriel	6 077	4 501
	Brandskydd	22 640	9 512
	Fordon	1 449	219
		141 363	115 912
	Reparationer		
	VVS	2 800	6 116
	Värmeanläggning/undercentral	9 144	13 077
	Ventilation	1 100	0
	Elinstallationer	44 764	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 785	0
	Garage/parkering	0	6 966
	Övrigt	0	6 515
		72 593	32 674
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	396 644
	VVS	0	76 775
	Värmeanläggning	395 050	70 438
	Elinstallationer	0	70 962
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	68 750	0
		463 800	614 819
	Taxebundna kostnader		
	El	45 435	43 214
	Vatten	156 680	140 774
	Sophämtning/renhållning	53 700	61 892
		255 815	245 880
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 776	57 456
	Bredband	202 608	202 608
		266 384	260 064
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 572	48 132
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 249 527	1 317 481

e

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	1 225
	Tele- och datakommunikation	2 815	2 815
	Revisionsarvode extern revisor	19 981	20 500
	Föreningskostnader	39 747	8 496
	Styrelseomkostnader	135	0
	Fritids- och trivselkostnader	8 115	5 455
	Förvaltningsarvode	53 486	51 841
	Administration	2 882	3 006
	Korttidsinventarier	0	5 024
	Konsultarvode	65 819	13 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 130	5 030
		198 723	116 392
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 000	44 000
	Sociala kostnader	12 015	12 319
		56 015	56 319
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 104 605	1 104 605
		1 104 605	1 104 605
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-6 152 909	-5 048 304
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 104 605	-1 104 605
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 257 514	-6 152 909
	Planenligt restvärde vid årets slut	135 043 486	136 148 091
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 750 000	15 750 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 400 000	43 200 000
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	11 800 000
		61 400 000	55 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 400 000	55 000 000
		61 400 000	55 000 000

2

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	48 148	23 425
	Klientmedel hos SBC	1 065 439	759 724
		1 113 587	783 149

Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	SEB strategi defensiv - lux	7 112	0	0	800 000
	SEB strategi defensiv - lux	10 678	0	0	1 226 419
			0	0	2 026 419

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 923 643	1 816 712
	Reservering enligt stadgar	740 000	261 303
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-614 819	-154 372
	Vid årets slut	2 048 824	1 923 643

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,210 %	6 143 199	6 169 424	2023-12-06
	SBAB	0,910 %	6 143 654	6 169 990	2023-10-11
	SBAB	1,210 %	6 144 324	6 170 569	Rörligt
	SBAB	1,210 %	7 680 870	7 713 581	Rörligt
	SBAB	1,130 %	7 679 359	7 712 520	2023-10-11
	SBAB	0,920 %	7 674 760	7 708 388	2023-05-09
	SBAB	1,010 %	5 000 000	0	2023-12-06
	Summa skulder till kreditinstitut		46 466 166	41 644 472	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 163 307	-27 922 006	
			32 302 859	13 722 466	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 547 886 kr.

Ⓢ

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 941 000	42 941 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Extern revisor	20 000	20 000
	Ränta	39 756	40 035
	Avgifter och hyror	183 222	189 737
		242 978	249 772

e

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 30/4 2020



Ann-Charlott Kristina Ehrnborg
Ledamot



Joy Gabriella Falk
Ledamot



Kurt Stefan Gimmerborn
Ledamot



Lars-Göran Grimfjänd
Ledamot



Eva Johanna Wenström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5- 2020



Adnin Ali
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Peppargränd i Tyresö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

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 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 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 misstag, 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 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. Risker 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.

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 i Tyresö för räkenskapsåret 2019 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:

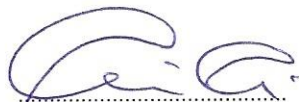
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 7 15- 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i Brf Peppargränd i Tyresö .

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Peppargränd i Tyresö för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2019. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefria bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den 4/5 2020

Brf Peppargränd i Tyresö


Styrelsens ordförande