



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Peppargränd 1 i Tyresö



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Peppargränd 1 i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2076.
- 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 att höjas.

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-Charlotte Strand	Ordförande
Jan Adolfsson	Ledamot
Lennart Paul Frisk	Ledamot
Ann Gimmerborn	Ledamot
Johan Rudyk Kinnander	Ledamot
Mats Claesson	Suppleant
Natasja Vos	Suppleant
Kenth Åkersten	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Rudyk Kinnander, Ann-Charlotte Strand, Natasja Vos och Kenth Åkersten.

Styrelsen har under året avhållit 11 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 2021-05-12. Skrivbordsstämma.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

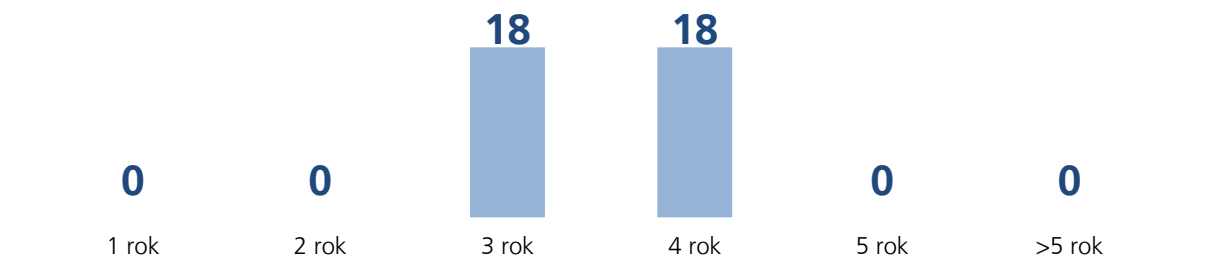
Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 9 flerbostadshus och 2 servicebyggnader med gemensamhetsutrymmen. Värdeåret är 2007.

Byggnadernas bostadsyta är enligt taxeringsbeskedet 3 978 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Byggnad med biltvättshall och förråd

Byggnad med soprum, arkiv, förråd, snickeri och däckförvaring, el och kommunikationscentral

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2076.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
• Byte av oljeavskiljare i tvätthallen	2021	En totalrenovering av tvätthallens oljeavskiljare inklusive givare och elektronik.
• Ommålning av altanräcken i samband med fasadrenoveringen på 6 hus	2021	
• Förlängt stuprör för att leda bort vatten bättre från hussocklar	2021	Minska värmeförluster, drag & kyla i området. Åtgärdat hela dörrpartiet. Alla dörrar vid 3:ornas yttre entréer är utbytta. Uttjanta Nibe 360P utbytta mot mer moderna och energieffektiva Nibe F730. Genomförandefas april - december 2021
• Bytt till hållbara fågelnät under takfot	2021	
• Rengjort tak över husentréer från algpåväxt	2021	
• Reinvestering - Åtgärdat köldbryggor och isolerat i och runt grovingångsdörrar i 3:orna	2021	
• Reinvestering - Bytt frånluftvärmepumpar i 2 lägenheter	2021	
• Löpande underhåll - Fasadrenoverat 6 av 9 bostadshus, Peppargränd 4, 6, 8, 10, 11 och 13	2021	Arbetet utfördes pga. ett uppkommet läckage och i förebyggande syfte.
• Ombyggnad av samtliga invallade tak för bättre avrinning	2021	
• Reinvestering - Sett över/justerat in korrekt frånluftflöde där F730/F370 installerats	2021	Optimera energiförbrukning och ventilation.

Planerat underhåll	År	Kommentar
- Ommålning av altanräcken i samband med fasadrenoveringen - Tätning av altaner över 3:or - Reinvestering - Byta ut ytterligare 6 av existerande Nibe 360P till nya Nibe F730 - Reinvestering - Tilläggsisolering vid 4:ornas konvektorgravar	2022	Utförs samtidigt med resterande fasadrenovering på Hus 5, 7, 9. Två hus görs på prov först.
- Löpande underhåll - Fasadrenovera övriga 3 bostadshus, 5, 7 och 9 samt de två servicebyggnaderna - Löpande underhåll - Ommålning/bättring av väggar i trapphus - Byte av konvektorer i 4:ornas konvektorgravar - Reinvestering - Byta ut ytterligare 9 av existerande Nibe 360P till nya Nibe F730 - Reinvestering - Byta ut existerande trapphusbelysningar	2022	Förbättra värmeisoleringen. Minska värmeförluster, drag och kalla golv i det aktuella området. Provinstallationer gjorda på 2 lgh. utföres från mars – juni
- Reinvestering - Ersätta direktel-element i biltvättshallen med luft-luft-värmepump - Reinvestering - Byta direktel-element i trapphus mot luft-luft-värmepumpar - Reinvestering - Värmeisolera takluckor över entréer - Nyinvestering - Asfaltera nya ytor	2023	Åtgärda normalt och extra uppkommet slitage. Åtgärd för bättre inomhusklimat.
- Reinvestering - Byta ut ytterligare 9 av existerande Nibe 360P till nya Nibe F730 - Reinvestering - Byta ut existerande trapphusbelysningar	2023	Befintlig belysning saknar reservdelar. Lampbyte & rengöring är svårt/omöjligt. Ge bättre och säkrare belysning i trapporna. Minskad energiförbrukning. Minskade skador genom påkörning. Ge bättre värmefördelning. Motverka kallras vid portöppning. Minska energiförbrukningen. För att motverka kallras och kondens.
- Reinvestering - Ersätta direktel-element i biltvättshallen med luft-luft-värmepump - Reinvestering - Byta direktel-element i trapphus mot luft-luft-värmepumpar	2024	Bättre framkomlighet. Undvika påkörning och skador på belysning. Öka antalet bilplatser. Underlätta för snöröjningen.
- Reinvestering - Värmeisolera takluckor över entréer - Nyinvestering - Asfaltera nya ytor	2024	
Putsning av hussocklar	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Wättinge mark och miljö SBC	Snöröjning och sandning Ekonomisk Förvaltning, inkl. eldebitering. Hjälp med 10-årig rullande ekonomisk plan. + Teknisk förvaltning
Vi Värmer Sverige	Leverans, installation och service av frånluftvärmepumpar
Telge Energi	Elhandelsföretag som köper vår solel och säljer nätel till oss.
Dafo	Leverans och service av brandskyddsutrustning och hjärtstartare
Telia	Underhåll & tjänster i fibernät för TV, telefoni och Internet
Projektledarna	Konsultavtal gällande projektledning i samband med renovering av husfasader
Söderberg och Partners	Upphandling, rådgivning och administration av fastighetsförsäkring för BRf Peppargränd 1 i Tyresö
Vattenfall Eldistribution	Elnätföretag. Tillhandahåller elnät och netto-elmätare för köpt och försåld el

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Övrig information

BRF Peppargränd är en förening om 36 lägenheter med hög trivselfaktor och ett fantastiskt läge. Fastigheterna ligger avskilt på berget med stora fönster som vetter ut mot den vackra naturen, vi ligger idylliskt 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 ständigt utveckla och förbättra vår fina förening och vår boendemiljö.

Föreningen strävar efter och har nått en bra bit på väg att bli mindre beroende av el och fossila bränslen. De högre energipriser som vi har haft på senare tid medför att investeringen i solceller återbetalas i en raskare takt än beräknat. Vi erhöll totalt 560 000 kr exkl. moms från Energimyndigheten och från Naturvårdsverket blev bidraget 330 000 kr exkl. moms. Från staten betalades all moms ut, drygt 700 000 kr. Återbetalningen av momsen kom efter beslut i Högsta Förvaltningsdomstolen. Bidrag + moms återbetalade inte mindre än 46,8 % av kostnaderna för hela investeringen exkl. moms. Vi ser att fler och fler boende startar upp sina elbilsladdare för nyinköpta elbilar, vilket bidrar till att användandet av fossila bränslen minskar. Som mikroproducenter av el erhåller vi 0,60 SEK per kWh, vilket ger oss en skattereduktion på ca 14 000 SEK.

Existerande äldre frånluftvärmepumpar (FLVP) byts fortsatt ut mot mer moderna och energieffektiva från Nibe. Under 2022 kommer 6st frånluftvärmepumpar att bytas ut och resterande 9 FLVP byts ut under 2023.

Vi är också en förening som vill ligga i framkant med digitala lösningar för våra medlemmar. Vi har ett separat nätverk, som i nuläget används för att läsa av energiförbrukning från solceller och laddstationer - men där vi i framtiden kan koppla på andra digitala tjänster som kan vara till nytta för både hela föreningen och den enskilde medlemmen. Detta blir en viktig del i kommande energiprojekt.

Vi arbetar löpande med att hitta bra lösningar för att bli en förening som står för miljövänligt och hållbart boende, utan att för den delen göra stort avkall på komforten för våra medlemmar.

Föreningen är nu momsregistrerad.

Föreningens ekonomi

De investeringar som vi nämnt för nya fasader och energisystem har gjort att vi tvingats låna upp c:a 5 MSEK och med det ökat våra lån från c:a 10 000 sek/kvm till c:a 12000 SEK/kvm. Vår strävan är att efter en mer intensiv period av investeringar få ner lånen till närmare 10 000SEK/kvm igen.

Vår månadsavgift höjdes 2008 första gången och har därefter varit oförändrad fram till 2021, då den höjdes med 2 % 1 januari 2021. Vi kommer kontinuerligt följa kostnadsutvecklingen för våra löpande kostnader så att vi inte betalar underhåll och drift med lån.

Vår bedömning är att vi går in i ett nytt läge på marknaden där många bedömare tror att inflationen kommer att öka. Kortsiktigt kan vi behöva anpassa månadsavgiften så att den täcker löpande kostnader, räntekostnader och amorteringar.

Höjningar utöver de 2% vi tidigare nämnt från 1/1 - 22 kan bli aktuellt.

Om vi tittar på ekonomin för boende i vår BRF kompenseras ovan nämnda kostnadsökning av effektivare energisystem. Vad detta innebär nämns på annan plats i denna årsredovisning, med bl.a. effektivare värmepumpar och såld el från solceller.

För dem som vill ladda bilen via våra laddstolpar blir det ytterligare en möjlighet till besparing.

Sammantaget kan nuvarande och kommande boende se ljust på kostnadsutvecklingen för att bo på BRF Peppargränd 1.

Vintern 2021/2022 var en tuff tid för alla elkonsumenter, så också för oss. Detta är en situation som är lika för hela marknaden.

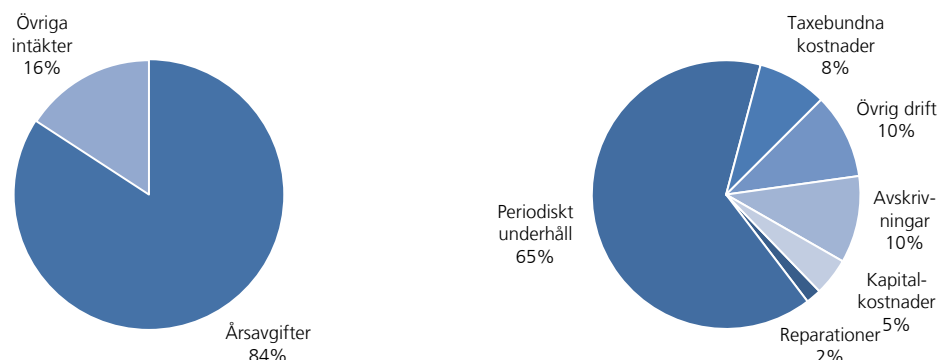
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 802 621	11 090 191
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 920 623	2 546 835
Finansiella intäkter	16 231	22 506
Minskning kortfristiga fordringar	487 735	0
Ökning av långfristiga skulder	2 515 975	0
Ökning av kortfristiga skulder	70 984	0
	6 011 548	2 569 342
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 504 938	2 483 428
Finansiella kostnader	501 273	491 541
Ökning av materiella anläggningstillgångar	92 515	2 792 705
Ökning av kortfristiga fordringar	0	685 512
Minskning av långfristiga skulder	0	393 057
Minskning av kortfristiga skulder	0	10 668
	10 098 726	6 856 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 715 443	6 802 621
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 087 178	-4 287 570

*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 1 459 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 2021 har Styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden.

Även 2021 påverkades vårt arbete av den rådande Corona-pandemin. Ett flertal styrelsemöten har hållits digitalt via Teams. Vi beslutade också att hålla en s.k. "skrivbordsstämma". Medlemmarna fick på detta sätt god tid på sig att ta del av material och ställa frågor innan man röstade.

Vårt riktigt stora projekt under 2021 har förstås varit **fasadprojektet**. Till styrelsens hjälp har vi haft en projektledare från Projektledarna, som hjälpt till med kontinuerliga avstämningar samt deltagit i alla besiktningar med byggföretaget Gunnar Blomgren AB. Sex av våra hus har nu nya fräscha fasader med en puts som ska tåla väder och vind ett bra tag framöver, ca 30 år är det sagt. Det är betydligt längre än den gamla fasaden hade klarat. I arbetet ingick också att alla altan/balkongräcken målades om.

Efter ett **takläckage** på ett hus beslöt styrelsen att samtidigt bygga om de två invallade takdelarna på varje hus i samband med fasadrenovering. Denna felkonstruktion har varit känd sedan husen byggdes.

Fasader och tak är välbehövliga och nödvändiga investeringar som förbättrar och höjer marknadsvärdet på våra hus. Detta ger dock en betydande finansiell påverkan och hanteras delvis med nya lån samt egna medel avsatta för underhåll. Detta är väl använda pengar i att vårda vårt gemensamma kapital – fastigheterna.

BRF Peppargränd 1 har bokföring enligt regelverk K2 där investeringar och avskrivningar hanteras så att hela summan av en investering redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Underskottet i 2021 års bokslut på minus c: a 8MSEK består till huvudsaklig del av investering i nya fasader, solceller och takrenovering. Detta tillsammans höjer värdet på våra 9 fastigheter, samt medför att fasader inte behöver underhållas på samma vis förrän efter 30 år. Nuvarande och nya medlemmar kommer därför att få lägre underhållskostnader de närmaste 15 – 30 åren än de annars hade fått. Takrenoveringen ger samma effekt då takavrinningen var felkonstruerad och nu åtgärdad enligt expertis. Solcellsanläggningen kommer att ge våra medlemmar lägre kostnader för el framåt i tiden.

Solcellsprojektet blev slutgodkänt under 2021 i och med att vårt IMD system (individuellt mätning och debitering) gick i full drift i början av 2021. Nu mäts medlemmarnas elförbrukning med automatik och debitering sker direkt på avgiftsavin varje kvartal från vår förvaltare SBC.

Styrelsen har arbetat vidare med **Underhållsplanen**, utvecklat och sträckt ut den ytterligare i tid, fram till 2074. Genom alltmer beräkningsautomatik får vi enklare fram det årsvisa behovet av utlägg och avsättningar för underhållet. Underhållsplanen har som föregående år gett direkt input till vår budget. Med hjälp av SBC har vi även detta år arbetat med vår rullande 10 - åriga ekonomiska plan och likviditetsanalys. Den senare har en central betydelse för hur vi finansiera kommande underhåll. Underhållsplanen är nu inlagd i webbapplikationen Planima, som ger god överblick över framtida behov och kostnader kopplade till dessa.

Under 2021 bytte vi ut 2 stycken **Frånluftvärmepumpar** (FLVP). Vi har budgeterat för ytterligare byten under 2 år framöver. En komplikation för närvarande är den långa leveranstiden på nya FLVP.

Nyckelrevision är genomförd under 2021. Alla medlemmar fick nya nycklar till sina teknikrum (där Nibe FLVP är placerad), dessutom är det samma nyckel till våra gemensamhetsanläggningar såsom soprum, tvätthall etc. Det innebär också att Föreningen förfogar över en huvudnyckel som går till alla teknikrum, så att Föreningen kan ha översikt på Frånluftsvärmepumparnas kondition.

Stamspolning har genomförts i alla lägenheter under dec 2021 och jan 2022. Stamspolning ligger nu i Underhållsplanen vart 3:e år.

Vi arbetar vidare med **energiförluster** i fastigheterna samt **energioptimering**. De yttre entrédörrarna vid 3:ornas ingångar är nu utbytta till brandklassade dörrar och ny isolering runt karmen. Ytterligare en "energitjuv" i 4:ornas konvektorgravar har utretts under 2021 och kommer att åtgärdas via upphandling 2022 efter att åtgärder i tre provlägenheter har utvärderats. Problemet består av två delar, dels en bristfällig isolering samt dels behovet av förbättrade konvektorer.

En totalrenovering av **tvätthallens** oljeavskiljare inklusive givare och elektronik gjordes, vilket har återställt den till full funktion.

De två **hjärtstartarna** servas regelbundet av Dafo och utbildning/info om dessa kommer att äga rum under våren 2022.

Föreningens arbete med **Grannsamverkan** fortsätter i samarbete med både Tyresö Kommun och närmaste grannar.

Trädgårdsgruppen fortsätter arbetet med att anlägga blomsterängar för att bidra till mångfalden av blommor och insekter för allas trivsel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	618	606	606	582
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 214	11 582	11 681	10 059
Elkostnad/m ² totalyta*	178	46	11	10
Vattenkostnad/m ² totalyta**	45	41	39	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	124	134	127
Soliditet (%)	65	68	68	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 237	-1 510	-623	-693
Nettoomsättning (tkr)	2 921	2 547	2 411	2 411

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 978 m² bostäder.

*Beträffande elkostnader betalade medlemmarna tidigare direkt till elleverantören och endast den gemensamma förbrukningen angavs. Nu går betalningen via föreningens elavtal och medlemmarna betalar sedan föreningen för förbrukad el. Därav den stora differensen mellan åren.

**Ökningen av kostnad för vattenförbrukningen kan delvis förklaras av höjda priser, högre konsumtion med mer hemarbete de senaste covid-åren och det vatten som används vid fasadrenoveringen.

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	2 257 539	983 545	-1 051 030	2 325 024
S:a bundet eget kapital	101 816 714	983 545	-1 051 030	101 884 199
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 115 504	-983 545	-459 203	-2 672 756
Årets resultat	-8 236 590	-8 236 590	1 510 233	-1 510 233
S:a ansamlad förlust	-12 352 093	-9 220 135	1 051 030	-4 182 989
S:a eget kapital	89 464 621	-8 236 590	0	97 701 210

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 236 590
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 131 959
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-983 545
summa balanserat resultat	-12 352 094

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

2 257 539
-10 094 555

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 920 623	2 546 835
Summa rörelseintäkter		2 920 623	2 546 835
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-8 828 820	-2 140 187
Övriga externa kostnader	Not 4	-619 910	-290 592
Personalkostnader	Not 5	-56 208	-52 649
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 167 232	-1 104 605
Summa rörelsekostnader		-10 672 170	-3 588 033
RÖRELSERESULTAT		-7 751 547	-1 041 198
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 231	22 506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 273	-491 541
Summa finansiella poster		-485 043	-469 035
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 236 590	-1 510 233
ÅRETS RESULTAT		-8 236 590	-1 510 233

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	135 656 869	133 938 881
Pågående byggnation	Not 8	0	2 792 705
Summa materiella anläggningstillgångar		135 656 869	136 731 586
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		135 656 869	136 731 586
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	897 942	1 489 077
Summa kortfristiga fordringar		897 942	1 489 077
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 063 426	6 047 204
Summa kassa och bank		2 063 426	6 047 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 961 368	7 536 281
SUMMA TILLGÅNGAR		138 618 237	144 267 867

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 360 000	99 360 000
Uppskrivningsfond		199 175	199 175
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 257 539	2 325 024
Summa bundet eget kapital		101 816 714	101 884 199
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 115 504	-2 672 756
Årets resultat		-8 236 590	-1 510 233
Summa ansamlad förlust		-12 352 093	-4 182 989
SUMMA EGET KAPITAL		89 464 621	97 701 210
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	45 248 788	45 674 261
Summa långfristiga skulder		45 248 788	45 674 261
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 340 296	398 848
Leverantörsskulder		131 253	158 346
Skatteskulder		51 444	121 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	381 836	213 817
Summa kortfristiga skulder		3 904 828	892 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 618 237	144 267 867

Noter

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	115 år	115 år
Laddstationer	15 år	-
Solcellsanläggning	15 & 30 år	-
Isolering konvektorgrav	30 år	-
Takavvattning	30 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 458 992	2 410 776
Elintäkter	16 178	0
Elintäkter moms	440 068	136 056
Elintäkter laddstolpe moms	5 384	0
Öresutjämning	2	3
	2 920 623	2 546 835

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 911	9 803
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 850	0
	Snöröjning/sandning	76 367	6 416
	Städning enligt beställning	26 875	33 750
	Sotning	0	15 480
	Myndighetstillsyn	200	0
	Gemensamma utrymmen	0	29 750
	Gård	15 124	18 007
	Serviceavtal	48 072	45 808
	Förbrukningsmateriel	9 553	13 962
	Brandskydd	3 443	27 405
	Fordon	399	2 047
		195 795	202 429
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	65 281	0
	Tvättstuga	1 226	0
	Sophantering/återvinning	1 803	0
	Entré/trapphus	0	2 988
	Lås	781	0
	VVS	55 847	14 483
	Värmeanläggning/undercentral	45 860	15 878
	Ventilation	0	12 213
	Elinstallationer	36 151	99 651
	Tak	0	2 364
	Skador/klotter/skadegörelse	0	13 823
	Vattenskada	0	5 224
		206 949	166 624
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	496 265	0
	Lås	94 158	0
	Installationer	0	130 768
	VVS	54 000	0
	Värmeanläggning	225 195	774 192
	Elinstallationer	0	105 570
	Tak	2 782 926	40 500
	Fasad	3 520 969	0
		7 173 513	1 051 030
	Taxebundna kostnader		
	El	709 898	183 026
	Vatten	177 697	163 476
	Sophämtning/renhållning	43 226	38 551
	Grovsopor	0	7 976
		930 821	393 029
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 700	73 024
	Bredband	196 514	202 608
		271 214	275 632
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 529	51 444
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 828 820	2 140 187

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 250	306
	Medlemsinformation	799	0
	Tele- och datakommunikation	3 820	3 561
	Revisionsarvode extern revisor	20 250	0
	Föreningskostnader	2 450	11 045
	Styrelseomkostnader	3 230	0
	Fritids- och trivselkostnader	15 033	5 064
	Förvaltningsarvode	143 024	54 320
	Administration	4 009	72 788
	Konsultarvode	420 754	138 278
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 230
		619 910	290 592

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 000	42 000
	Sociala kostnader	10 208	10 649
		56 208	52 649

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 104 605	1 104 605
	Förbättringar	62 627	0
		1 167 232	1 104 605

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 301 000	142 301 000
	Nyanskaffningar	2 885 220	0
	Utgående anskaffningsvärde	145 186 220	142 301 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 362 119	-7 257 514
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 167 232	-1 104 605
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 529 351	-8 362 119
	Planenligt restvärde vid årets slut	135 656 869	133 938 881
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 750 000	15 750 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 400 000	47 400 000
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
		61 400 000	61 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 400 000	61 400 000
		61 400 000	61 400 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående nybyggnation	0	229 205
	Pågående om- och tillbyggnad	0	945 212
	Pågående nyanläggning	0	1 618 288
		0	2 792 705

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	29 503	7
	Skattefordran	12 554	0
	Momsavräkning	203 868	707 764
	Klientmedel hos SBC	652 017	755 417
	Fordringar kreditfakturer	0	25 889
		897 942	1 489 077

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 325 024	2 048 824
	Reservering enligt stadgar	983 545	740 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 051 030	-463 800
	Vid årets slut	2 257 539	2 325 024

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	SBAB	1,120 %	6 084 055	6 114 803	2023-12-06
	SBAB	0,910 %	6 084 260	6 115 136	2023-10-11
	SBAB	0,760 %	6 085 140	6 115 908	2024-11-14
	SBAB	0,760 %	7 607 112	7 645 455	2024-11-14
	SBAB	1,130 %	7 604 586	7 643 456	2023-10-11
	SBAB	0,920 %	7 598 931	7 638 351	2023-05-09
	SBAB	1,010 %	4 600 000	4 800 000	2023-12-06
	SBAB	0,550 %	962 500	0	2022-03-18
	SBAB	0,540 %	1 962 500	0	2022-03-08
	Summa skulder till kreditinstitut		48 589 084	46 073 109	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 340 296	-398 848	
			45 248 788	45 674 261	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 012 604 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 075 000	46 475 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	29 847	31 673
	Avgifter och hyror	325 739	182 144
	Reparationer	26 250	0
		381 836	213 817

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2022 bjuder vi in till en fysisk Årsstämma med plats för frågor, funderingar, beslut och inte minst för trivsel, gemenskap och förtäring.

Under våren 2022 lyfter vi ett lån på 3 miljoner SEK på SBAB för att ytterligare kunna förbättra och investera i våra fastigheter enligt nedanstående punkter

- Våren 2022 står fasadrenovering av de tre resterande husen samt de två servicehusen på tur. Målning av balkong/altanräcken kommer också att utföras.
- För att åtgärda energitjuvar i 4:orna pågår en utvärdering av gjorda åtgärder på tre provlägenheter (tilläggsisolering och/eller byte av konvektorer). Vid positivt utfall kommer existerande golvkonvektorer att bytas ut under 2022–2023.
- Fortsatt byte av frånluftsvärmepumpar (FLVP) som är uttjänta till de mer moderna och energieffektiva Nibe F730.
- Dagens trappbelysning saknar reservdelar och är näst intill omöjliga att rengöra och underhålla. De planeras att ersättas under 2022–2023 med ny armatur som går att underhålla samt ger ett estetiskt fint intryck.
- Ett par ytor i området kommer att behöva nyasfalteras för att ge bättre framkomlighet, underlätta snöröjning och ge extra bilupställningsplats.
- Att åtgärda läckage från 4:ornas altaner ner på 3:ornas uteplatser har upptäckts som ett akut behov på några hus. Arbetet med att ta fram underlag och kostnad för åtgärderna pågår.
- Det finns en plan att framöver byta ut energislösande elradiatorer i våra trapphus och tvätthall mot luft-luftvärmepumpar.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Tyresö den 14/4 2022


Ann-Charlotte Strand
Ordförande


Jan Adolfsson
Ledamot


Lennart Paul Frisk
Ledamot


Ann Gimmeborn
Ledamot


Johan Rudyk Kinnander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 - 2022


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 2021.

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 2021 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, förfalskning, 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 24/4 - 2022

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se