

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Peppargränd 1 i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 att höjas för att följa kostnadsutvecklingen.

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
Ann-Charlotte Strand
Lars Göran Grimfjärd
Joy Gabriella Falk
Klas Johan Rudyk Kinnander

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot
Ledamot

Avgår vid stämman 2021

Avgår vid stämman 2021

Bengt Stefan Aschan
Lennart Paul Frisk
Natasja Alexandra Vos
Sten Kenth Åkersten

Suppleant
Suppleant
Suppleant
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann-Charlott Kristina Ehrnborg, Joy Gabriella Falk och Lars Göran Grimfjärd.

Styrelsen har under året avhållit 10 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 2020-06-09.

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

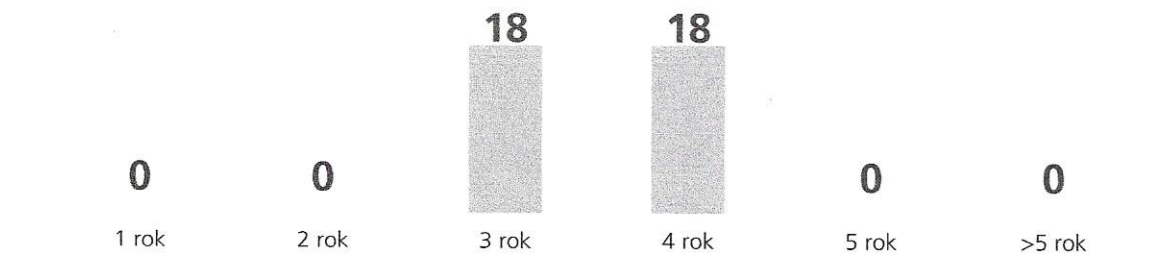
Fastigheten bebyggdes 2006. Den består av 9 flerbostadshus och 2 servicebyggnader med gemensamhetsutrymmen..
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 978 m², varav 3 978 m² utgör lägenhetsyta.

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 2047.
Underhållsplanen uppdaterades november 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reinvestering - Bytt termostater för golvvärmen i samtliga 72 badrum.	2020	Effektivare, mer energibesparande. Kan fjärr- och programstyras via de boendes hemmanätverk.
Nyinvestering - 2 nya lyktstolpar vid Peppargränd 5 och 7.	2020	Förbättrad belysning, ökad trygghet och minskade påkörningsskador.
Nyinvestering- ny avvattnings skärmtak över 4:or.	2020	Tog bort irriterande takdropp ner på altaner.
Nyinvestering - Installerat och driftsatt nytt IMD-/IT-system.	2020	För drift och övervakning av solceller och elbilsaddare, samt för individuell mätning och debitering av el.
Reinvestering - Bytt frånluftvärmepumpar i 8 lägenheter.	2020	Uttjänta Nibe 360P utbytta mot mer moderna och energieffektiva Nibe F730.
Nyinvestering - Installerat och driftsatt nya solcellsanläggningar och laddstationer för elbilar.	2020	9 solcellsanläggningar och 36 laddstationer hopkopplade via fibernätverk och IMD-/IT-system.
Reinvestering - Byggt ut existerande Telia fibernätverk.	2020	Knyter ihop solceller, elbilsaddare och IMD-/IT-system. Vi tar steget mot ett framtida fastighetsnätverk.

e

Planerat underhåll	År	Kommentar
Reinvestering - Byta ut existerande trapphusbelysningar.	2021	Befintlig belysning saknar reservdelar. Lampbyte & rengöring är svårt/omöjligt. Ge bättre och säkrare belysning i trapporna.
Reinvestering - Byta ut ytterligare 6 av existerande Nibe 360P till nya Nibe F730	2021	
Reinvestering - Värmeisolera takluckor över entréer	2021	För att motverka kallras och kondens.
Reinvestering - Åtgärda köldbryggor och isolering i och runt grovingångsdörrar i 3:orna	2021	Minska värmeförluster, drag & kyla i området. Åtgärda hela dörrpartiet.
Löpande underhåll - Fasadrenovera 6 av 9 bostadshus, Peppargränd 4, 6, 8, 10, 11 och 13.	2021	Genomförandefas april - juli 2021
Reinvestering - Se över/justera in korrekt frånluftflöde där F730/F370 installerats	2021	Optimera energiförbrukning och ventilation
Reinvestering - Provinstallera och utvärdera tilläggsisolering i en 4-rumslägenhet.	2021	Förbättra värmeisoleringen. Minska värmeförluster, drag och kalla golv i det aktuella området.
Reinvestering - Tilläggsisolering i ytterligare 4:or, inkl. ev. beslut om att även byta ut konvektorer	2022	
Nyinvestering - Asfaltera nya ytor	2022	Bättre framkomlighet. Undvika påkörning och skador på belysning. Öka antalet bilplatser. Underlätta för snöröjningen
Reinvestering - Nya värmekablar i vattenvägar	2022	Förhindra stopp, översvämning och sönderfrysning.
Reinvestering - Byta ut ytterligare 6 av existerande Nibe 360P till nya Nibe F730	2022	
Löpande underhåll - Fasadrenovera övriga 3 bostadshus, Peppargränd 5, 7 och 9.	2022	
Löpande underhåll - Ommålning/bättring av väggar i trapphus	2022	Åtgärda normalt och extra uppkommet slitage
Reinvestering - Ersätta direktel-element i biltvättshallen med luft-luft-värmepump	2023	Minskad energiförbrukning. Minskade skador genom påkörning.
Reinvestering - Byta ut ytterligare 6 av existerande Nibe 360P till nya Nibe F730	2023	
Reinvestering - Byta direktel-element i trapphus mot luft-luft-värmepumpar	2024	Ge bättre värmefördelning. Motverka kallras vid portöppning. Minska energiförbrukningen.



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, inkl. eldebitering. Hjälp med 10-årig rullande ekonomisk plan.
Vi Värmer Sverige	Leverans, installation och service av frånluftvärmepumpar
Telge Energi	Elhandel. Köp av överskottsel från BRF:s solcellsanläggningar.
Dafo	Leverans och service av brandskyddsutrustning och hjärtstartare
Telia	Underhåll & tjänster i fibernät för TV, telefoni och Internet
LW Sverige	Serviceavtal avseende Underhållskontroll av tak och fasader
Projektleddarna	Konsultavtal gällande projektleddning 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 försäld el
CheckWatt	Hyra av IMD-mätare. Uppdatering av mjukvara för IMD

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 vägen att bli mindre beroende av köpt el och fossila bränslen. Den hittills största åtgärden vi gjort för att nå våra mål är att vi under 2020 installerat solcellsanläggningar på alla våra 9 hus, laddstationer för elbilar till varje lägenhet och nu blivit mikroproducenter av el. Existerande äldre frånluftsvärmepumpar byts ut löpande mot mer moderna och energieffektiva från Nibe. Vi arbetar kontinuerligt med att hitta energitjuvar och sätta dem bakom lås och bom för gott.

BRF investerar i våra fastigheter för att bibehålla och förbättra deras värde, och åstadkomma ett alltmer energieffektivt och hållbart boende.

Vi har startat upp med att samla regnvatten för bevattning och 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.

Under 2021 kommer föreningen att arbeta vidare med att se över olika smarta lösningar för kostnadseffektiv återvinning och kompostering.

Vi är också en förening som vill ligga i framkant med digitala lösningar för våra medlemmar. Vi har därför, tillsammans med solceller och laddstationer installerat ett helt nytt 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.



Föreningens ekonomi

Föreningen kommer att - till skillnad från tidigare år - få ett betydande tillskott av intäkter.

Dels löpande, varje år:

- Från försäljning av konsumerad nätel och solenergi till medlemmar.
- Från försäljning av levererad sol till nätet, från både elhandels- och elnätbolaget. I det senare fallet i form av "närel-bidrag".
- Via skattereduktion på producerad solenergi.

Dels under 2021, i form av "övriga intäkter":

- Statligt investeringsbidrag för solcellsanläggningarna.
- "Klimatklivet"-bidrag från Naturvårdsverket för laddstationerna till elbilar.
- Intäkter i form av avdragen moms på gjorda investeringar under 2020.

Det ska påpekas att intäkterna från försäljning av el till medlemmarna till viss del kompenseras av kostnader BRF betalar för köpt el från nätet.

Det gynnsamma ränteläget har fortsatt. Styrelsen har under året lyckats omplacera två större lån till en väsentligt lägre ränta än tidigare. Styrelsen förutser, enligt gemensamma bedömningar av expertis, att detta ränteläge kommer att bestå under överskådlig tid framöver.

Som nämnts på andra ställen i Årsredovisningen kommer 2021-24 att kännetecknas av stora utlägg för fasadrenovering, byte av frånluftvärmepumpar och åtgärd av "energitjuvar". Genom den likviditetsanalys som gjorts, har Styrelsen kommit fram till att vi, för att bibehålla och inte urholka likviditeten på sikt, behöver finansiera dessa utlägg dels med delar av den likviditetsreserv som Föreningen byggt upp under åren, och som kunnat bibehållas till följd av det gynnsamma ränteläget. Dels med ett mindre lån, som vi räknar med att kunna tas genom utökning av något av de redan befintliga fastighetslånen.

Eftersom Föreningens samtliga avsättningar och utlägg indexeras upp med 2 % per år, finner Styrelsen det lämpligt att rekommendera en avgiftsökning om likaledes 2% för 2021. Det blir upp till kommande styrelser att besluta hur man gör med senare års kommande årsavgifter. I den långsiktiga ekonomiska planen ligger en årlig uppräknings av avgifterna med om 2 %.

I tabellen "Förändringar av likvida medel" ser vi att gjorda investeringar har tagits upp i posten "Ökning av materiella anläggningstillgångar" om ca 2,8 MSEK. För dessa tillgångar tillämpar vi två olika avskrivningstider, 10 resp. 15 år, som ska motsvara vad dessa investeringar normalt anses ha i ekonomisk livslängd.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

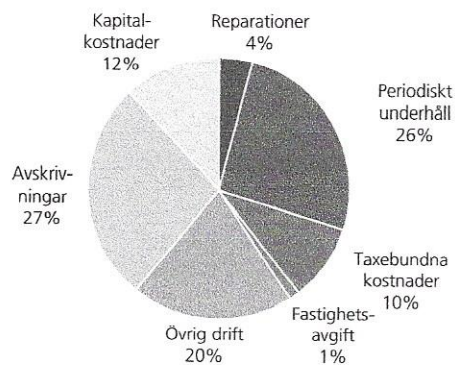
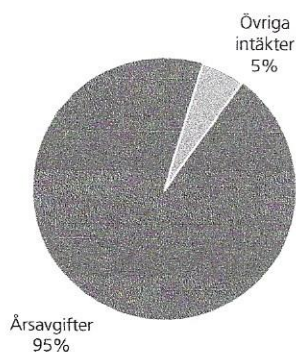
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 % för att följa kostnadsutvecklingen.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 090 191	3 651 197
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 546 835	2 410 776
Finansiella intäkter	22 506	107 460
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 001 696
Ökning av långfristiga skulder	0	4 821 694
Ökning av kortfristiga skulder	0	154 619
	2 569 342	9 496 246
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 483 428	1 524 634
Finansiella kostnader	491 541	532 618
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 792 705	0
Ökning av kortfristiga fordringar	685 512	0
Minskning av långfristiga skulder	393 057	0
Minskning av kortfristiga skulder	10 668	0
	6 856 912	2 057 252
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 802 621	11 090 191
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 287 570	7 438 994

*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 1 429 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 2020 har Styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden.

Under 2020 har en fyrrumslägenhet bytt ägare i föreningen.

Corona-pandemin påverkade vårt arbete mycket under 2020. Flera av styrelsemötena har hållits digitalt via Teams. Vi beslöt att hålla en s.k. "skrivbordsstämma", inför vilken Styrelsen sände ut ett mer omfattande och mer ingående förklarat material än vanligt. Dessutom tidigare i förväg än vad vi brukar. Medlemmarna fick därmed extra god tid att förbereda sin skriftliga röstning. Även god tid att ställa muntliga eller skriftliga frågor till Styrelsen och få dem besvarade innan man röstade. Detta för att försöka kompensera avsaknaden av en fysisk stämmas trivsel och gemenskap. Förfarandet gav även vissa fördelar gentemot en "normalt" hållen stämma.

Vårt riktigt stora projekt, som vi administrerat själva under 2020 var att installera 9 solcellsanläggningar och 36 laddstationer för elbilar, med tillhörande IT-system för drift, övervakning och IMD (individuell mätning och debitering) av elkostnader. Via Internet i vårt utbyggda fibernätverk kommuniceras mätdata från solceller, elsystem och laddstationer. Vi får med detta en effektiv och bra överblick över hela anläggningen. Efter några justeringar på mätsidan kommer vi under januari att ansluta flera laddstationer och göra acceptansprov på hela anläggningen, innan övertagandet.

Inför att IMD blir genomtestad och tas i full drift har medlemmarnas elförbrukning debiterats via elräkningar manuellt framtagna av Styrelsen.

Vår elleverantör har tyvärr genom försummelser och dåliga interna rutiner orsakat att deras planerade mätarbyten och slutliga godkännanden av våra solcellsanläggningar för elleverans till nätet försenades kraftigt. Detta försköt vår installation och driftsättning av mätutrustning till semesterperioden. Genom detta och pandemins inverkan fick vi ytterligare förseningar pga. svårigheter att få tag i kunnig personal. Stora brister i elleverantörens rutiner att fakturera har givit oss och SBC återkommande väsentligt merarbete. Även Telia har haft långa leveranstider, vilket försenade utbyggnad och driftsättning av fibernätverket.

I samband med solcellsinstallationerna passade vi på att åtgärda väsentliga brister i säkerhetsutrustningen för takarbete. Vi fick även installerat ett nytt system för avvattning av skärmtaket över 4:ornas altaner, för att eliminera det problem vi haft sedan länge med takdropp därifrån.

Styrelsen har arbetat vidare med Underhållsplanen, utvecklat och sträckt ut den ytterligare i tid, fram till 2050. Genom alltmer beräkningsautomatik får vi enklare fram det årsvisa behovet av utlägg och avsättningar för underhållet. Vi tar också mer hänsyn till det massiva behovet av underhåll framemot 2047. Underhållsplanen har som föregående år gett direkt input till vår budget. Med hjälp av SBC har vi arbetat även detta år med vår rullande 10-åriga ekonomiska plan och likviditetsanalys. Den senare har en central betydelse för hur vi behöver finansiera vårt underhåll framöver.

Under 2020 upphandlade vi och fick klargjort kostnaderna med att fasadrenovera våra hus. Vi får tidigarelägga denna renovering, eftersom slitaget och även fuktgenomslag i fasaderna har accelererat på senare tid. Denna tidigareläggning och högre kostnader för åtgärden ger oss en betydande finansiell påverkan som vi med hjälp av nämnda ekonomiska plan och likviditetsanalys nu vet exakt hur vi ska lösa på ett bra sätt!

Under 2020 bytte vi ut 8 st frånluftvärmepumpar som hade tjänat ut efter 13 års drift. Vi har budgeterat för ytterligare byten under 3 år sammanlagt.

Två hjärtstartare har installerats under 2020, och utbildning/info om dessa kommer att äga rum under 2021.

Föreningen har i förebyggande syfte utvecklat arbetet med Grannsamverkan med både Tyresö Kommun och närmaste grannar.

Två nya lyktstolpar har installerats för att förbättra belysningen, öka tryggheten och minska påkörningsrisken på ett par ställen i området.

Vi har arbetat vidare med energiförluster i fastigheterna. Två betydande "energitjuvar" har utretts under 2020 kommer tillsammans med några andra att åtgärdas via upphandlingar och åtgärder under 2021. Vi har bytt ut golvtermostater mot nya, mer energieffektiva och användarvänliga enheter.

I och med att vi har blivit s.k. mikroproducent av el, har vi momsregistrerat vår BRF. Detta medför en del extraarbete med redovisningen, men också en rad ekonomiska fördelar för oss.

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	606	606	582	582
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 582	11 681	10 059	10 099
Elkostnad/m ² totalyta	46	11	10	7
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	39	34	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	124	134	127	138
Soliditet (%)	68	68	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 510	-623	-693	-360
Nettoomsättning (tkr)	2 547	2 411	2 411	2 411

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 978 m² bostäder.

Elkostnad/m² totalyta under år 2020 skiljer sig något från tidigare år. Detta beror på att beloppet 46 också innefattar 34 kr/m² för de boendes elkonsumtion. Det vill säga att den gemensamma elen (som redovisats tidigare år) är 46 minus "elintäkter moms" 136 056 per bostadsyta / 3 978 = 46 - 34 = 12 kr/m².



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	2 325 024	740 000	-463 800	2 048 824
S:a bundet eget kapital	101 884 199	740 000	-463 800	101 607 999
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 672 756	-740 000	-179 821	-1 752 935
Årets resultat	-1 510 233	-1 510 233	643 621	-643 621
S:a ansamlad förlust	-4 182 989	-2 250 233	463 800	-2 396 556
S:a eget kapital	97 701 210	-1 510 233	0	99 211 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 510 233
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 932 756
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-740 000
summa balanserat resultat	-4 182 989

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

1 051 030
-3 131 959

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

e

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 546 835	2 410 776
Summa rörelseintäkter		2 546 835	2 410 776
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 140 187	-1 249 527
Övriga externa kostnader	Not 4	-290 592	-198 723
Personalkostnader	Not 5	-52 649	-56 015
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 104 605	-1 104 605
Summa rörelsekostnader		-3 588 033	-2 608 870
RÖRELSERESULTAT		-1 041 198	-198 094
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 506	107 460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 541	-532 618
Summa finansiella poster		-469 035	-425 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 510 233	-623 252
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-20 369
		0	-20 369
ÅRETS RESULTAT		-1 510 233	-643 621

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,12	133 938 881	135 043 486
Pågående byggnation	Not 8	2 792 705	0
Summa materiella anläggningstillgångar		136 731 586	135 043 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 731 586	135 043 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 489 077	1 113 587
Summa kortfristiga fordringar		1 489 077	1 113 587
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 047 204	10 024 752
Summa kassa och bank		6 047 204	10 024 752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 536 281	11 138 339
SUMMA TILLGÅNGAR		144 267 867	146 181 825

Q

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 360 000	99 360 000
Uppskrivningsfond		199 175	199 175
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 325 024	2 048 824
Summa bundet eget kapital		101 884 199	101 607 999
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 672 756	-1 752 935
Årets resultat		-1 510 233	-643 621
Summa fritt eget kapital		-4 182 989	-2 396 556
SUMMA EGET KAPITAL		97 701 210	99 211 443
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	45 674 261	32 302 859
Summa långfristiga skulder		45 674 261	32 302 859
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	398 848	14 163 307
Leverantörsskulder		158 346	143 165
Skatteskulder		121 385	118 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	213 817	242 978
Summa kortfristiga skulder		892 396	14 667 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 267 867	146 181 825

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	115 år	115 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 410 776	2 410 776
Elintäkter moms	136 056	0
Öresutjämning	3	0
	2 546 835	2 410 776

"Elintäkter moms" är erhållna intäkter från medlemmarnas elförbrukning, vilken BRf innan dess har bekostat till elleverantörerna

e

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 803	5 873
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 646
	Snöröjning/sandning	6 416	35 915
	Städning enligt beställning	33 750	0
	Sotning	15 480	1 346
	Myndighetstillsyn	0	20 925
	Gemensamma utrymmen	29 750	0
	Gård	18 007	25 742
	Serviceavtal	45 808	18 750
	Förbrukningsmateriel	13 962	6 077
	Brandskydd	27 405	22 640
	Fordon	2 047	1 449
		202 429	141 363
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 988	0
	VVS	14 483	2 800
	Värmeanläggning/undercentral	15 878	9 144
	Ventilation	12 213	1 100
	Elinstallationer	99 651	44 764
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	14 785
	Tak	2 364	0
	Skador/klotter/skadegörelse	13 823	0
	Vattenskada	5 224	0
		166 624	72 593
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	130 768	0
	Värmeanläggning	774 192	395 050
	Elinstallationer	105 570	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	68 750
	Tak	40 500	0
		1 051 030	463 800
	Taxebundna kostnader		
	El	183 026	45 435
	Vatten	163 476	156 680
	Sophämtning/renhållning	38 551	53 700
	Grovsopor	7 976	0
		393 029	255 815
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 024	63 776
	Bredband	202 608	202 608
		275 632	266 384
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 444	49 572
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 140 187	1 249 527

2

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	613
	Tele- och datakommunikation	3 561	2 815
	Revisionsarvode extern revisor	0	19 981
	Föreningskostnader	11 045	39 747
	Styrelseomkostnader	0	135
	Fritids- och trivselkostnader	5 064	8 115
	Förvaltningsarvode	54 320	53 486
	Administration	72 788	2 882
	Konsultarvode	138 278	65 819
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	5 130
		290 592	198 723
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 000	44 000
	Sociala kostnader	10 649	12 015
		52 649	56 015
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 104 605	1 104 605
		1 104 605	1 104 605
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-7 257 514	-6 152 909
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 104 605	-1 104 605
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 362 119	-7 257 514
	Planenligt restvärde vid årets slut	133 938 881	135 043 486
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående nybyggnation	229 205	0
	Pågående om- och tillbyggnad	945 212	0
	Pågående nyanläggning	1 618 288	0
		2 792 705	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	7	48 148
	Momsavräkning	707 764	0
	Klientmedel hos SBC	755 417	1 065 439
	Fordringar kreditfakturer	25 889	0
		1 489 077	1 113 587

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 048 824	1 923 643
	Reservering enligt stadgar	740 000	740 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-463 800	-614 819
	Vid årets slut	2 325 024	2 048 824

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,120 %	6 114 803	6 143 199	2023-12-06
	SBAB	0,910 %	6 115 136	6 143 654	2023-10-11
	SBAB	0,760 %	6 115 908	6 144 324	2024-11-14
	SBAB	0,760 %	7 645 455	7 680 870	2024-11-14
	SBAB	1,130 %	7 643 456	7 679 359	2023-10-11
	SBAB	0,920 %	7 638 351	7 674 760	2023-05-09
	SBAB	1,010 %	4 800 000	5 000 000	2023-12-06
	Summa skulder till kreditinstitut		46 073 109	46 466 166	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-398 848	-14 163 307	
			45 674 261	32 302 859	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 078 869 kr.

Genomsnittlig ränta på vår totala låneskuld per den 2020-12-31 är 0,94%



Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 475 000	42 941 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Extern revisor	0	20 000
	Ränta	31 673	39 756
	Avgifter och hyror	182 144	183 222
		213 817	242 978



Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Även om kompetens finns, är det inte sannolikt att vi inom styrelsen kan eller orkar bedriva större projekt med egen frivillig arbetskraft, på det sätt som vi har gjort med solcellsprojektet och en del andra större utvecklingsaktiviteter.

Styrelsen har därför beslutat att i större utsträckning än tidigare ta hjälp av externa aktörer med specialistkompetens inom de områden som krävs.

För att få en smidig överlämning till kommande styrelser, har instruktioner, handledningar, mallar och checklistor tagits fram för att sköta uppgifterna inom olika områden, som:

- Arbete med BRF:s Underhållsplan.
- Underlag till och arbete med den 10-åriga rullande ekonomiska planen med likviditetsanalys.
- Arbetet med kommande års budget.
- Förfrågningsunderlag för mindre till medelstora projekt.
- Månadsvis medlemsinformation.
- Kassörens löpande arbetsuppgifter.

Under de närmaste fem åren kommer en rad åtgärder på underhållssidan, i form av reinvesteringar, löpande underhåll och nyinvesteringar. Dessa framgår under avsnittet "Teknisk status - Planerat underhåll". Av dessa kan vi nämna följande:

- Ett större projekt - Renovering av husens fasader, inkl. balkong- och altanräckan. Detta sker under loppet av 2021-22.
- Utbyte av äldre frånluftvärmepumpar, i takt med att dessa slutar fungera, till de mer moderna och energieffektiva Nibe F730. Detta beräknas ske löpande under 2021-24.
- Tre olika aktiviteter sker 2021-24 med avsikt att minska energikostnaderna ytterligare i fastigheterna: Tilläggsisolering av området utanför konvektorgravarna i 4:orna, som idag har bristande värmeisolering, vilket ger drag och kalla golv i området. Vi kommer också att åtgärda drag och kyla i och omkring 3:ornas tvättstugedörrar, och avhjälpa kallraset ifrån takluckorna över trapphusen. Dessutom byter vi ut dagens oekonomiska direktel-uppvärmning i trapphus och biltvättshall mot luft-luft-värmepumpar.
- Vi kommer att justera in frånluftflödet och få en bättre optimerad energi och ventilation där de nya frånluftvärmepumparna installerats.
- Dagens trapphusbelysning saknar reservdelar och är mycket svåra eller omöjliga att rengöra och underhålla. De ersätts med armaturer som har garanterad reservdelstillgång, är enkla att underhålla och rengöra, lyser upp trapporna bättre och som även ger ett betydande estetiskt lyft.
- Ett par ytor i området kommer att behöva nyasfalteras för att ge bättre framkomlighet, underlätta snöröjningen, och ge extra biluppställningsplats.

I början av året kommer medlemmarna att få instruktioner i hur man sköter de nya hjärtstartarna.

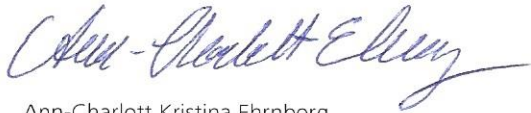
Varje medlem kan via en inloggning till energisystemet se vår solcellsproduktion och sin lägenhets energiförbrukning, såväl på kort som lång sikt. Vi hoppas att detta ger ett ökat incitament till energibesparing. Att varje lägenhet kommer att ha möjlighet till elbilsladdning hoppas vi också ökar intresset att minska den fossila energianvändningen genom övergång till eldrivna fordon.

I övrigt - vi fortsätter det spännande arbetet med att anlägga blomsterängar, som ökar mångfalden av blommor och insekter och kan bli till stor glädje för oss boende!



Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 24/3 2021



Ann-Charlott Kristina Ehrnborg
Ordförande



Ann-Charlotte Strand
Sekreterare



Lars Göran Grönfjård
Kassör



Joy Gabriella Falk
Ledamot



Klas Johan Rudyk Kinnander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2021



Adnin Ali
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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. Risken 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 1 i Tyresö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31/3 2021



Adnin Ali

BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor