

# Årsredovisning 2021

BRF PEPPARDOSAN

769618-4014



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PEPPARDOSAN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2008-02-25.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna Peppardosan 1 och Peppardosan 2 på adressen Saltvägen 17 i Farsta. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 2 388 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg och Partners.

### VALBEREDNING

Petter Westman, Evelina Bjuhr och Anna-Karin Eriksson

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

#### EKONOMI

I enlighet med tidigare stämmobeslut höjdes avgiften i föreningen med 1% vid årsskiftet. I december 2021 såldes ombildades och såldes en av föreningens hyresrätter till ett slutpris på 2 295 000.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 824 626	1 786 107	1 767 341	1 820 898
Resultat efter fin. poster	-190 814	-373 188	-549 542	-47 994
Soliditet, %	87	85	86	80
Yttre fond	528 688	677 241	603 951	532 311
Taxeringsvärde	43 400 000	43 400 000	43 400 000	32 620 000
Bostadsyta, kvm	2 499	2 388	2 388	2 388
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	681	698	682	682
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 518	3 006	2 980	4 133
Genomsnittlig skuldränta, %	1,27	1,54	1,49	1,62

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	42 783 000	-	896 000	43 679 000
Upplåtelseavgifter	1 750 000	-	2 029 000	3 779 000
Fond, yttre underhåll	677 241	-	-148 553	528 688
Balanserat resultat	-2 071 338	-373 188	148 553	-2 295 973
Årets resultat	-373 188	373 188	-190 814	-190 814
<b>Eget kapital</b>	<b>42 765 715</b>	<b>0</b>	<b>2 734 186</b>	<b>45 499 901</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 295 973
Årets resultat	-190 814
Totalt	<u><b>-2 486 787</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	167 760
Att från yttre fond i anspråk ta	-77 012
Balanseras i ny räkning	-2 577 535
	<u><u><b>-2 486 787</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 824 626	1 792 851
Rörelseintäkter		7 998	2 301
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 832 624</b>	<b>1 795 152</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-4	-1 271 754	-1 413 796
Övriga externa kostnader	5	-179 749	-171 184
Personalkostnader	6	-79 829	-70 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 140	-401 232
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 937 472</b>	<b>-2 056 914</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-104 848</b>	<b>-261 762</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 966	-111 426
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 966</b>	<b>-111 426</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-190 814</b>	<b>-373 188</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-190 814</b>	<b>-373 188</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	48 741 554	49 137 254
Maskiner och inventarier	8	52 474	13 839
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 794 028</b>	<b>49 151 093</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>48 794 028</b>	<b>49 151 093</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 230	11 367
Övriga fordringar		2 634 597	2 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 898	76 266
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 715 725</b>	<b>89 730</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		720 521	1 115 629
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>720 521</b>	<b>1 115 629</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 436 246</b>	<b>1 205 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 230 274</b>	<b>50 356 452</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 458 000	44 533 000
Fond för yttre underhåll		528 688	677 241
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 986 688</b>	<b>45 210 241</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 295 973	-2 071 338
Årets resultat		-190 814	-373 188
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 486 787</b>	<b>-2 444 526</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 499 901</b>	<b>42 765 715</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 292 747	7 177 739
Leverantörsskulder		83 882	92 312
Skatteskulder		23 997	13 129
Övriga kortfristiga skulder		2 873	2 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 874	304 644
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 730 373</b>	<b>7 590 737</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 230 274</b>	<b>50 356 452</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 115 629</b>	<b>1 210 631</b>
Resultat efter finansiella poster	-190 814	-373 188
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	406 140	401 232
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>215 326</b>	<b>28 044</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 625 995	-4 662
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 628	-16 498
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-2 386 041</b>	<b>6 884</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-49 075	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-49 075</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	2 925 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-884 992	-101 886
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 040 008</b>	<b>-101 886</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-395 108</b>	<b>-95 002</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>720 521</b>	<b>1 115 629</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Peppardosan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,05 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	311 434	322 515
Hysesintäkter, lokaler	7 272	6 744
Årsavgifter, bostäder	1 504 332	1 463 592
Övriga intäkter	9 586	2 301
<b>Summa</b>	<b>1 832 624</b>	<b>1 795 152</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Entrepkostn städ	55 226	45 650
Fastighetsel	64 506	50 644
Fastighetsförsäkringar	54 349	52 069
Fastighetsskatt	57 016	50 360
Fastighetsskötsel	35 921	34 872
Fastskötsel/teknisk förv extra	31 157	39 481
Fjärrvärme	425 770	378 361
Kabel-TV	10 562	10 529
Mattservice	11 164	10 974
Planerade underhåll	77 012	316 313
Snöskottning och sandupptagning	45 347	9 263
Sophämtning	39 079	34 780
Städning beställning	6 475	0
Tomträttsavgäld	125 000	125 000
Trädgård och blommor	32 388	39 686
Vatten	67 805	63 352
Ventilationskontroll OVK	16 088	0
Övriga rep./underhåll	116 889	152 463
<b>Summa</b>	<b>1 271 754</b>	<b>1 413 796</b>

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Försäljning av lägenhet	63 890	0
Låsbyte port 23	13 122	0
Renovering Skyddsdtrum	0	316 313
<b>Summa</b>	<b>77 012</b>	<b>316 313</b>

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	63 839	6 694
Juridiska kostnader	796	0
Kameral förvaltning	58 252	55 988
Revisionsarvoden	18 750	18 750
Övriga förvaltningskostnader	38 111	89 752
<b>Summa</b>	<b>179 749</b>	<b>171 184</b>

NOT 6, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	5 500	4 000
Löner, tjänstemän	57 600	49 799
Sociala avgifter	16 729	16 903
<b>Summa</b>	<b>79 829</b>	<b>70 702</b>

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	52 376 401	52 376 401
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>52 376 401</b>	<b>52 376 401</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 239 147	-2 843 447
Årets avskrivning	-395 700	-395 700
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 634 847</b>	<b>-3 239 147</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>48 741 554</b>	<b>49 137 254</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 000 000</i>	<i>18 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 600 000	27 600 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
<b>Summa</b>	<b>43 400 000</b>	<b>43 400 000</b>

NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	27 669	27 669
Inköp	49 075	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>76 744</b>	<b>27 669</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-13 830	-8 298
Avskrivningar	-10 440	-5 532
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-24 270</b>	<b>-13 830</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>52 474</b>	<b>13 839</b>

NOT 9, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2021-06-28	0,80 %	2 935 281	3 002 857
Swedbank	2021-12-22	1,73 %	3 261 246	3 278 662
Swedbank	2021-03-28	1,14 %	96 220	896 220
<b>Summa</b>			<b>6 292 747</b>	<b>7 177 739</b>
Varav kortfristig del			6 292 747	
Varav amorteras inom 12 månader			84 992	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 10, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 966 667	6 966 667
<b>Summa</b>	<b>6 966 667</b>	<b>6 966 667</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Tove Miliccia  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Lovisa Axelsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Rolf Berg  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Daniel Saxe  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
PWC  
Anna-Lena Lönnerö  
Revisor