

Årsredovisning 2019

BRF PEPPARDOSAN
769618-4014

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

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 4 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 2 388 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg och Partners.

Valberedning

Petter Westerman, Evelina Bjuhr och Anna-Karin Eriksson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året sålt en av hyresrätterna i port 17. Innan lägenheten såldes genomfördes en omfattande sanering och renovering som totalt kostade 470 000 kronor.
Lägenheten såldes 19-06-06 för 2 630 000 kronor.

Föreningen har under det gångna året betalat av 2 500 000 kronor på våra lån. Vi har nu 7 262 731 kronor i lån hos Swedbank.

Teknisk förvaltning

Styrelsen har under året sett över avtalen med leverantörer. Det har fattats beslut om att byta leverantör för fastighetsförvaltning. Vi har tidigare anlitat Fastighetsägarna Stockholm AB men har från och med 20-01-01 övergått till FSS Fastighetsservice AB.

Försäkring

Under slutet av 2019 bytte föreningen försäkringsbolag från Nordeuropa Försäkringar till Söderberg och Partners.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 773 978	1 820 898	1 810 815	1 680 908
Resultat efter fin. poster	-549 542	-47 994	-154 168	-242 917
Soliditet, %	86	80	80	80
Kassalikviditet %	233	260	218	202
Yttre fond	603 951	532 311	460 671	289 031
Taxeringsvärde	38 200 000	32 620 000	32 620 000	32 620 000
Bostadsyta, kvm	2 443	2 388	2 388	2 388
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	672	682	682	620
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 980	4 133	4 169	4 202
Genomsnittlig skuldränta, %	1,49	1,62	1,60	2,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	33 552 000	-	9 231 000	42 783 000
Upplåtelseavgifter	8 351 000	-	-6 601 000	1 750 000
Fond, yttre underhåll	532 311	-	71 640	603 951
Balanserat resultat	-1 328 872	-47 994	-71 640	-1 448 506
Årets resultat	-47 994	47 994	-549 542	-549 542
Eget kapital	41 058 445	0	2 080 458	43 138 903

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 448 506
Årets resultat	<u>-549 542</u>
Totalt	-1 998 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	73 290
Balanseras i ny räkning	<u>-2 071 338</u>
	-1 998 048

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 767 341	1 820 052
Rörelseintäkter		9 832	3 696
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>1 777 173</i>	<i>1 823 748</i>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 539 732	-1 074 480
Övriga externa kostnader	4	-184 192	-172 081
Personalkostnader	5	-74 001	-60 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 166	-404 793
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-2 199 091</i>	<i>-1 711 794</i>
Rörelseresultat		-421 918	111 954
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 624	-159 948
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-127 624</i>	<i>-159 948</i>
Resultat efter finansiella poster		-549 542	-47 994
Årets resultat		-549 542	-47 994

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	49 532 954	49 928 588
Maskiner och inventarier		19 371	24 903
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>49 552 325</u>	<u>49 953 491</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>49 552 325</u>	<u>49 953 491</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 307	38 837
Övriga fordringar		2 097	7 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 664	91 262
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>85 068</u>	<u>137 784</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 210 631	1 305 177
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 210 631</u>	<u>1 305 177</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 295 699</u>	<u>1 442 961</u>
Summa tillgångar		<u>50 848 024</u>	<u>51 396 451</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 533 000	41 903 000
Fond för yttre underhåll		603 951	532 311
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>45 136 951</i>	<i>42 435 311</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 448 506	-1 328 872
Årets resultat		-549 542	-47 994
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 998 048</i>	<i>-1 376 866</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>43 138 903</i>	<i>41 058 445</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 194 633	9 783 979
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>7 194 633</i>	<i>9 783 979</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		84 992	84 992
Leverantörsskulder		110 804	144 871
Skatteskulder		7 091	1 869
Övriga kortfristiga skulder		2 913	9 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		308 688	313 156
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>514 488</i>	<i>554 027</i>
Summa eget kapital och skulder		50 848 024	51 396 451

u

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 305 177	1 078 390
Resultat efter finansiella poster	-549 542	-47 994
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	401 166	404 793
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-148 376	356 799
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	52 716	-26 309
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-39 539	8 957
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-135 200	339 447
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-27 669
Kassaflöde från investeringar	0	-27 669
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	2 630 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 589 346	-84 992
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	40 654	-84 992
Årets kassaflöde	-94 546	226 786
Likvida medel vid årets slut	1 210 631	1 305 177

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Peppardosan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	321 640	389 880
Årsavgifter, bostäder	1 445 701	1 430 172
Summa	1 767 341	1 820 052

Not 3, Driftskostnader	2019	2018
Besiktningsskostnader	0	2 225
Entrepkostn städ	53 066	60 790
Fastighetsel	59 589	55 765
Fastighetsförsäkringar	49 450	47 131
Fastighetsskatt	48 000	42 778
Fastskötsel/teknisk förv arvode	65 730	67 572
Fjärrvärme	400 056	411 022
Grovsopor, tidningar	2 313	0
Kabel-TV	10 362	10 278
Klottersanering	1 851	1 175
Mattservice	10 785	2 191
Planerade underhåll	470 000	0
Snöskottning och sandupptagning	39 684	23 226
Sophämtning	32 024	27 131
Tomträtsavgäld	125 000	125 000
Trädgård och blommor	694	5 606
Vatten	60 520	62 257
Övriga köpta tjänster	0	29 150
Övriga rep./underhåll	110 609	99 060
Övriga serviceavtal	0	2 124
Summa	1 539 732	1 074 480

Not 4, Övriga externa kostnader	2019	2018
Advokat/rätteg kostn	15 625	0
Arvode ekonomisk förvaltning	54 644	55 163
Bankkostnader	5 312	4 294
Datakommunikation	276	483
Extradebitering förvaltn.	6 144	3 170
Förbrukningsmaterial	107	547
Konsultkostnader	69 126	72 750
Postbefordran	423	233
Revisionsarvoden	18 750	18 750
Serv.avg branschorg.	0	6 601
Styr.möte/stämma/städdag	10 046	2 298
Övr förvaltningskostnader	556	834
Övriga externa kostnader	3 183	6 958
Summa	184 192	172 081

Not 5, Personalkostnader	2019	2018
Löner, tjänstemän	57 000	46 100
Sociala avgifter	17 001	14 340
Summa	74 001	60 440

Not 6, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>52 376 401</u>	<u>52 376 401</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>52 376 401</u>	<u>52 376 401</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 447 813	-2 045 786
Årets avskrivning	-395 634	-402 027
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 843 447</u>	<u>-2 447 813</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>49 532 954</u></u>	<u><u>49 928 588</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 000 000</i>	<i>18 000 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 600 000	22 000 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	10 620 000
Summa	43 400 000	32 620 000

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-06-17	1,88 %	3 087 327	3 154 903
Swedbank	2021-12-22	1,73 %	3 296 078	3 317 848
Swedbank	2019-03-28	1,34 %	896 220	3 396 220
Summa			7 279 625	9 868 971
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>84 992</i>	

Not 8, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 279 625	10 450 000
Summa	7 279 625	10 450 000


Not 9, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under 2020 kommer skyddsrummen i husen att rustas upp i enlighet med Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps krav. Den totala kostnaden för upprustningen beräknas landa på cirka 100 000 kronor.

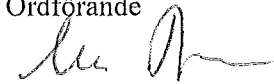
Föreningen har anlitat en sotare som kommer rengöra våra ventilationssystem under februari 2020. Detta kommer kosta cirka 55 000 kronor.

Underskrifter

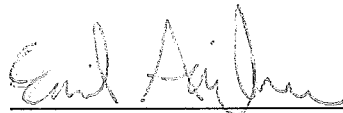
Fårsta, 2020 - 03 - 17
Ort och datum



Cecilia Berggren
Ordförande



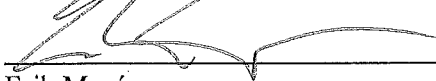
Lovisa Axelsson
Ledamot



Emil Arvidsson
Ledamot

Rolf Berg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 07



Erik Morén
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Peppardosan, org.nr 769618-4014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Peppardosan för år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31).

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten .

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Peppardosan för år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 4 april 2020



Erik Morén
Auktoriserad revisor