

# Årsredovisning 2019

## BRF GRÖNPEPPARN 769625-7646

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	

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

## 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 2013-01-21.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Grönpepparn 2 Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 4 088 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

#### Styrelsens sammansättning

Adam Leitzler	Ordförande
Dejan Ilic	Kassör / Sekreterare
Jan Oskar Mattias Sjölund	Fastighetsansvarig / Vicevärd

#### Valberedning

Anneli Alaby och David Säflund.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Jens Gunnar Forneng    Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Bredband, tv och telefoni	Telia
Städning	Pedant Städ
Digital plattform brf	Allabrf.se
Låssmed	Lås och säkerhetsspecialisten
Försäkringsbolag	Trygg-Hansa

### Övrig verksamhetsinformation

Inga underhåll är gjorda eller ännu planerade då den femåriga garantiperioden inte har gått ut ännu.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Ekonomi

Lånen som fanns när styrelsen tog över från den ursprungliga styrelsen har löpt ut och nya har tecknats. Swedbank har bytts ut mot Handelsbanken och lånen har tecknats till bättre lånevillkor än tidigare. En amorteringsplan, som inte fanns förut, har initierats.

Styrelsen bedömer att ekonomin i föreningen är god och har därmed beslutat att avgifterna fortfarande skall bestå.

### Förändringar i avtal

Fortfarande pågår en ekonomisk tvist med fastighetsförvaltaren FF. Planen är att byta förvaltare så fort tvisten löst sig. Till det tecknades ett avtal för städ med Pedant Städ

Låssmed byttes till en lokal smed - "Lås och säkerhetsspecialisten"

Bankbyte gjordes från Swedbank till Handelsbanken vid tiden då lånen gick ut

### Övriga uppgifter

#### Radonmätning

Resultatet visar att ingen mätning överstiger gränsvärdet 200 bq/m<sup>3</sup>. Det högsta låg på 130

Under året som gått har styrelsen lagt stor vikt vid få men viktiga uppgifter. De uppgifter som i huvudsak tiden lagts på är tvisten mellan oss och FF, tvisten mellan oss och kommunen angående våra parkeringar och sist men inte minst belysning+laddstolpar till våra parkeringar. I samtliga dessa tre stora delar hoppas vi på en inte allt för avlägsen lösning.

Utöver det har cykelparkeringen rensats på cyklar, innergården städats, många-många skrivelser från medlemmar besvarats, studsmattan övertagits och reparerats, olovliga andrahandsuthyrningar förhindrats mm

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 212	3 192	1 961	0
Resultat efter fin. poster	72	58	-420	0
Soliditet, %	63	63	63	61

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	86 720	-	-	86 720
Fond, yttre underhåll	153	-	-	153
Balanserat resultat	-573	58	-	-515
Årets resultat	58	-58	72	72
<b>Eget kapital</b>	<b>86 358</b>	<b>0</b>	<b>72</b>	<b>86 429</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-515
Årets resultat	<u>72</u>
Totalt	<b>-444</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	216
Balanseras i ny räkning	<u>-660</u>
	<b>-444</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 212	3 190
Rörelseintäkter		0	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 212</b>	<b>3 192</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 039	-1 079
Övriga externa kostnader	7	-161	-133
Personalkostnader	8	-127	-87
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 135	-1 135
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 463</b>	<b>-2 435</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>749</b>	<b>757</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-677	-699
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-677</b>	<b>-699</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>72</b>	<b>58</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>72</b>	<b>58</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	133 608	134 743
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>133 608</b>	<b>134 743</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>133 608</b>	<b>134 743</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		45	14
Övriga fordringar	11	-6	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	78	57
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>117</b>	<b>71</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 170	3 027
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 170</b>	<b>3 027</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 287</b>	<b>3 098</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>137 896</b>	<b>137 841</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		86 720	86 720
Fond för yttre underhåll		153	153
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>86 873</b>	<b>86 873</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-515	-573
Årets resultat		72	58
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-444</b>	<b>-515</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>86 429</b>	<b>86 358</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	33 432	50 915
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 432</b>	<b>50 915</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		17 480	39
Leverantörsskulder		196	121
Övriga kortfristiga skulder		29	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	330	344
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 035</b>	<b>568</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>137 896</b>	<b>137 841</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Grönpepparn 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 %

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.

Rådruum har tidigare bokat in vinstdispositionen till yttre fond redan i balansräkningen på innevarande år, nu ändrar vi det till mer gängse praxis att lägga det som ett förslag i resultatdispositionen som stämman beslutar och därefter bokas det upp. Det är alltså ingen skillnad på avsättningen, utan att den bokas upp efter stämman fattat beslut kring avsättningen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är skattebefriad i 15 år.

Föreningen betalar fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter, lokaler	2	2
Hysesintäkter, p-platser	139	131
Årsavgifter, bostäder	3 066	3 057
Övriga intäkter	4	2
<b>Summa</b>	<b>3 212</b>	<b>3 192</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	13	51
Fastighetsskötsel	56	2
Fastskötsel/städ tjänster	0	92
Snöskottning	28	15
Städning	70	0
Trädgårdsarbete	1	0
<b>Summa</b>	<b>167</b>	<b>161</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dörrar och lås/porttele	4	0
El	-1	6
Gård/markytor	2	98
Reparationer	4	0
VA	1	11
Ventilation	0	9
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>125</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	102	152
Sophämtning	97	85
Uppvärmning	271	175
Vatten	83	81
<b>Summa</b>	<b>553</b>	<b>493</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	259	259
Fastighetsförsäkringar	51	42
<b>Summa</b>	<b>310</b>	<b>300</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	10	8
Kameral förvaltning	99	94
Revisionsarvoden	24	0
Övriga förvaltningskostnader	28	31
<b>Summa</b>	<b>161</b>	<b>133</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner, arbetare	4	0
Sociala avgifter	30	21
Styrelsearvoden	93	67
<b>Summa</b>	<b>127</b>	<b>87</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	671	699
Övriga räntekostnader	6	1
<b>Summa</b>	<b>677</b>	<b>699</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>137 013</b>	<b>137 013</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>137 013</b>	<b>137 013</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 270</b>	<b>-1 135</b>
Årets avskrivning	-1 135	-1 135
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 405</b>	<b>-2 270</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>133 608</b>	<b>134 743</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 036</i>	<i>24 036</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	67 680	57 680
Taxeringsvärde mark	20 504	12 304
<b>Summa</b>	<b>88 184</b>	<b>69 984</b>

<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	6	0
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	22	0
Försäkringspremier	13	12
Förvaltning	26	0
Städning	8	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	45
<b>Summa</b>	<b>78</b>	<b>57</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2022-12-30	0,76 %	16 970	16 985
Stadshypotek	2024-12-30	0,95 %	16 970	16 985
Stadshypotek	2020-03-16	0,75 %	16 970	16 985
<b>Summa</b>			<b>50 911</b>	<b>50 955</b>

*Varav amorteras inom 12 månader*

509

*Lån som har slutförfallodag inom ett år redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning hos bank. Lånet förväntas förlängas.*

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	10	0
Förutbetalda avgifter/hyror	267	221
Städning	12	0
Uppvärmning	39	0
Utgiftsräntor	0	64
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	59
<b>Summa</b>	<b>330</b>	<b>344</b>

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	51 018	51 018
<b>Summa</b>	<b>51 018</b>	<b>51 018</b>

### **Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Målet är att lösa problemen med FF och teckna ett nytt avtal med en ny fastighetsförvaltare. Vi har nått stora framgångar med kommunen angående våra parkeringar. Vi tror att lösningen är nära och med det även möjligheten att färdigställa Kamomillgatan Installation av stolpar för laddning av bilar samt motorvärmare till samtliga parkeringsplatser. Installation av belysning på innergården. Koppla väktarbolag till våra parkeringar när de är klara

## Underskrifter

Örebro \_\_\_\_\_, 2020 – 06 – 03

Ort och datum



[Adam Leitzler \(Jun 3, 2020 17:12 GMT+2\)](#)

Adam Leitzler

Ordförande



[Mattias Sjölund \(Jun 3, 2020 17:36 GMT+2\)](#)

Jan Oskar Mattias Sjölund

Fastighetsansvarig / Vicevärd



[Dejan Ilic \(Jun 3, 2020 17:13 GMT+2\)](#)

Dejan Ilic

Kassör / Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 – 06 – 03



[Jens Forneng \(Jun 3, 2020 17:38 GMT+2\)](#)

Jens Gunnar Forneng

Revisor











# Brf Grönpepparn - Ej undertecknad årsredovisning 2019


Final Audit Report

2020-06-03


Created:	2020-06-03
By:	Adam Leitzler (adam@decagona.se)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA751CtqR4EwSlcyeaun6bOXH5TISrmTfp

## History


-  Document created by Adam Leitzler (adam@decagona.se)  
2020-06-03 - 3:09:48 PM GMT- IP address: 89.160.79.75
-  Document emailed to Adam Leitzler (adam@finemanget.se) for signature  
2020-06-03 - 3:11:26 PM GMT
-  Email viewed by Adam Leitzler (adam@finemanget.se)  
2020-06-03 - 3:11:48 PM GMT- IP address: 89.160.79.75
-  Document e-signed by Adam Leitzler (adam@finemanget.se)  
Signature Date: 2020-06-03 - 3:12:04 PM GMT - Time Source: server- IP address: 89.160.79.75
-  Document emailed to Dejan Ilic (dejan-ilic-@hotmail.com) for signature  
2020-06-03 - 3:12:06 PM GMT
-  Email viewed by Dejan Ilic (dejan-ilic-@hotmail.com)  
2020-06-03 - 3:12:50 PM GMT- IP address: 95.203.27.19
-  Document e-signed by Dejan Ilic (dejan-ilic-@hotmail.com)  
Signature Date: 2020-06-03 - 3:13:46 PM GMT - Time Source: server- IP address: 95.203.27.19
-  Document emailed to Mattias Sjölund (mattias-sjolund@hotmail.com) for signature  
2020-06-03 - 3:13:47 PM GMT
-  Email viewed by Mattias Sjölund (mattias-sjolund@hotmail.com)  
2020-06-03 - 3:36:11 PM GMT- IP address: 92.34.145.195
-  Document e-signed by Mattias Sjölund (mattias-sjolund@hotmail.com)  
Signature Date: 2020-06-03 - 3:36:41 PM GMT - Time Source: server- IP address: 92.34.145.195

 Document emailed to Jens Forneng (jens.forneng@lr-revision.se) for signature


2020-06-03 - 3:36:43 PM GMT

 Email viewed by Jens Forneng (jens.forneng@lr-revision.se)

2020-06-03 - 3:37:16 PM GMT- IP address: 178.174.193.30

 Document e-signed by Jens Forneng (jens.forneng@lr-revision.se)

Signature Date: 2020-06-03 - 3:38:09 PM GMT - Time Source: server- IP address: 178.174.193.30

 Signed document emailed to Mattias Sjölund (mattias-sjolund@hotmail.com), Adam Leitzler (adam@decagona.se), Jens Forneng (jens.forneng@lr-revision.se), Dejan Ilic (dejan-ilic-@hotmail.com), and 1 more

2020-06-03 - 3:38:09 PM GMT