

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/m³. 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
Eget kapital	86 358	0	72	86 429

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

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

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	2		
Nettoomsättning		3 212	3 190
Rörelseintäkter		0	2
Summa rörelseintäkter		3 212	3 192
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-2 463	-2 435
Rörelseresultat		749	757
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-677	-699
Summa finansiella poster		-677	-699
Resultat efter finansiella poster		72	58
Årets resultat		72	58

Balansräkning

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

Balansräkning

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

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.

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

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

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

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

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	259	259
Fastighetsförsäkringar	51	42
Summa	310	300

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

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

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

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

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 680	57 680
Taxeringsvärde mark	20 504	12 304
Summa	88 184	69 984

Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	6	0
Summa	6	0

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

Not 13, Skulder till kreditinstitut	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
Summa			50 911	50 955

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.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
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
Summa	330	344

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

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