

**ÅRSREDOVISNING RÄKENSKAPSÅRET
2013**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PEPPARGRÄND 1
I TYRESÖ.**



Styrelsen för Brf Peppargränd 1 i Tyresö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

STYRELSE

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Jarlerud, ledamot ordförande
Åkersten Kenth, ledamot
Royne Sjöberg, ledamot
Per Åhlin, ledamot

Ulrika Biding, suppleant
Ingrid Holmer Fredriksson, suppleant
Mikael Tallberg, suppleant

Ordinarie revisor:

Göran Wiman, Auktoriserad revisor

Magnus Gistrand, revisorssuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 st protokollförda styrelsesammanträden samt 1 ordinarie stämma

ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Peppargränd 1 i Tyresö, som har sitt säte i Tyresö kommun och registerats hos Bolagsverket 2005-10-11, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Genom fusion har Bostadsrättsföreningen Peppargränd 2 i Tyresö, org.nr. 769613-2922, uppgått i Bostadsrättsföreningen Peppargränd 1 i Tyresö. Tingsrättens beslut 2008-03-20. Tillståndet registrerades hos Bolagsverket 2008-04-17.

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och inflyttning skedde under 2007.



FASTIGHET

Bebyggelsen utgörs av nio flerbostadshus i tre våningar. I respektive hus inrymmer entréplanet två lägenheter medan våning två och tre inrymmer två etagelägenheter med trappa inom lägenheten mellan planen.

Husen påbörjades 2006 och färdigställdes åt 2007.

18 3 rum och kök
18 4 rum och kök i etage

Förutom gemensamma anordningar så förfogar varje lägenhetsinnehavare över en carportplats med motorvärmare och en öppen bilplats.

På kvarterets mark finns en biltvätthall, sophus, el-, tele och va-ledningar som säkerställts via ledningsrätt eller servitut.

TAXERINGSVÄRDEN

	2013	2012	2011
Tyresö Odlingslotten 19	22 560 000	22 560 000	22 560 000
Tyresö Odlingslotten 18 (fd Brf Peppargränd 2)	<u>28 200 000</u>	<u>28 200 000</u>	<u>28 200 000</u>
	50 760 000	50 760 000	50 760 000

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Folksam, hemförsäkring med bostadsrättstillägg hålls av respektive bostadsrättsinnehavare.

ADMINISTRATION

BARAB Redovisning har biträtt styrelsen med redovisning och hyresavisering.

LÖNER OCH ARVODEN

Inga löner eller arvoden har utbetalats under räkenskapsåret.

Föreningsstämman beslutade dock att arvoden ska utgå, men dessa har inte utbetalts under 2013

FÖRENINGENS LÅN

Föreningen fastighet är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing.kapital skuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.kapitalskuld 2013-12-31
SBAB	2,39	6 289 635	2014-05-30	15 025	6 273 365
SBAB	2,38	6 290 701	2014-05-30	15 085	6 274 364
SBAB	2,39	6 290 845	2014-05-30	15 029	6 274 571
SBAB	2,29	7 863 553	2014-05-30	18 746	7 843 255
SBAB	2,38	7 864 583	2014-05-30	19 010	7 843 999
SBAB	2,75	7 862 548	2014-04-14	19 292	7 841 684
		42 461 865		102 187	42 351 238
Kortfristig del av lån, amortering under 2014				-102 187	
Långfristig del av lån					42 249 051

Följande särskilda händelser har noterats:

- Föreningen är i tvist med Liljestrands Fastigheter AB avseende åtgärder från garantibesiktningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år sannolikt kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivning, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

"Ordförande har ordet "

Under verksamhetsåret 2013 har **6** lägenheter sålts i Brf Peppargränd 1 **4** treor och **2** fyror. Vårt område anses av mäklare och externa entreprenörer vara snyggt, unikt och ha ett fantastiskt läge. Lägenheternas värdeutveckling har varit positiv och priset per kvadratmeter är nu drygt 30.000 kr.

Förutom erforderligt mark- och fastighetsunderhåll, har några större förbättringar och underhållsåtgärder genomförts. Från föreningens yttre reparationsfond har tagits ut kostnader för

- montering av belysning ovanför brevlådor 25.500 kr
- utbyten av trapphusbelysning i 9 fastigheter 198.210 kr
- värmekabel i stuprör på 9 fastigheter 95.726 kr

Föreningens underhållsplan har uppdaterats efter styrelsens årliga fastighetsbesiktning. Den ekonomiska planens låga avsättningar till yttre reparationsfond har korrigerats, med början 2013.

Enligt uppdrag från föregående föreningsstämma, har föreningens stadgar reviderats och kompletterats. Förslag till nya stadgar föreläggs föreningsstämman 2014 för beslut.

Ett nytt totalgrepp om den segdragna tvisten med entreprenören Liljestrands Byggnads AB har tagits under året. Uppdraget till det tidigare juridiska biträdet har sagts upp. Det gav oss inga lösningar utan endast tidsförlust. Inför den 10-åriga ansvarstidens utgång, driver vi nu utredningen själva, med teknisk och juridisk assistans från Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC.

I stort kan sägas att vår rätt till smärre garantiåtgärder eller ersättning för byggnadsavvikelse är förbrukade, med att vi i stället fokuserar på större åtgärder enligt entreprenörens lagstadgade 10-årsansvar.

Aktuellt läge kommer att föreläggas föreningsstämman 2014.

Vi har också utvecklat en ny hemsida för föreningen under året. Den har adressen www.svenskbrf.se/peppargrand1ityreso och kommer också att vara tillgänglig via länk från adressen www.peppargrand.se. Här presenteras vår förening för allmänheten och för mäklare, här lägger vi ut medlemsinformation och kalendarium och här kan meddelanden till Styrelsen lämnas och felanmälningar göras.

Hemsidan kommer att vidareutvecklas under 2014 och vi ber alla föreningens bostadsrätts-havare att registrera sig på hemsidan, för ömsesidig nytta och enkelhet.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 174 866
årets vinst	190 036
	1 364 902

disponeras så att	
upplöses från yttre reparationsfond	-319 436
avsättning till yttre reparationsfond	241 404
i ny räkning överföres	1 442 934
	1 364 902

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	2 410 776 2 410 776	2 419 276 2 419 276
Rörelsens kostnader			
Fastighet-och driftskostnader	2	-872 186	-640 439
Övriga externa kostnader	3	-118 446	-87 687
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-112 910	-104 311
		-1 103 542	-832 437
Rörelseresultat		1 307 234	1 586 839
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	40 561	38 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 157 759	-1 564 902
		-1 117 198	-1 526 534
Resultat efter finansiella poster		190 036	60 305
Resultat före skatt		190 036	60 305
Årets resultat		190 036	60 305

LJ RA
R B

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	141 671 011	141 783 921
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		443 663	434 371
Övriga fordringar		22	293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	45 772	44 254
		489 457	478 918
<i>Kassa och bank</i>	7	2 804 341	2 552 197
Summa omsättningstillgångar		3 293 798	3 031 115
SUMMA TILLGÅNGAR		144 964 809	144 815 036

LJ KA
R S a

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		99 360 000	99 360 000
Uppskrivningsfond	10	199 175	199 175
Fond för yttre underhåll		748 628	639 302
		100 307 803	100 198 477
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 174 866	1 223 887
Årets resultat		190 036	60 305
		1 364 902	1 284 192
Summa eget kapital		101 672 705	101 482 669
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		42 351 238	42 461 865
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		189 574	113 255
Aktuella skatteskulder		21 780	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	729 512	757 247
Summa kortfristiga skulder		940 866	870 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 964 809	144 815 036
Ställda säkerheter	13		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		42 941 000	42 941 000
		42 941 000	42 941 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature and initials in blue ink.

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på fastigheten görs i progressiv takt med en ökning på 8,25% varje år

*Å J Kä
Å B u*

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	2 410 776	2 410 776
Fakturerade kostnader	0	8 500
	2 410 776	2 419 276

Not 2 Fastighet-och driftskostnader

	2013	2012
Vatten och avlopp	-119 683	-113 877
Sophämtning	-51 266	-49 499
Lokalanpassningar	0	-128 975
Kabel TV	-137 466	-137 220
Vidarefakturerade kostnader (ocab)	0	-8 500
Snöröjning och sand	-42 110	-68 257
Städning	-3 900	-7 300
Trädgårdsskötsel	-9 010	-5 696
Trädgårdsgruppen	0	-3 603
Elkostnad	-33 712	-33 325
Service och besiktningar	-43 609	-219
Underhåll/förbrukning	-72 747	-52 705
Reparationer	-10 141	0
Reparation mot yttre fond	-293 936	0
Försäkring fastighet	-32 827	-31 264
Fastighetsskatt	-21 780	0
	-872 187	-640 440

Not 3 Övriga externa kostnader

	2013	2012
Förbrukningsinventarier	-7 291	-739
Kontorsmaterial	-718	0
Redovisningstjänster	-38 770	-39 566
Revision	-30 000	-21 875
ADB-tjänster/Hemsida	-16 492	-1 755
Serviceavgift branschorganisation	-4 700	-4 700
Bankkostnader	-1 200	-3 596
Trivselkostnader	-16 342	-13 904
Tidningar, tidskrifter och fac	-1 382	0
Övriga externa kostnader	-1 551	-1 552
	-118 446	-87 687

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4 Övriga ränteintäkter

	2013	2012
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	40 526	38 268
Ränteintäkter hyresfordringar	35	100
	40 561	38 368

Not 5 Räntekostnader

	2013	2012
Räntekostnader för långfristig skuld	-1 157 537	-1 572 728
Erhållna räntebidrag	0	7 826
Dröjsmålsränta leverantörsskuld	-220	0
Kostnadsräntor för skatter och	-2	0
	-1 157 759	-1 564 902

Not 6 Byggnader och mark

Avskrivningar görs med 0,09% 2013 i enlighet med den ekonomiska planen

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 877 700	85 877 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 877 700	85 877 700
Ingående avskrivningar	-410 545	-336 049
Årets avskrivningar	-76 621	-74 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-487 166	-410 545
Ingående ackumulerade uppskrivningar	40 673 300	40 673 300
Utgående ackumulerade uppskrivningar	40 673 300	40 673 300
Ingående acku. avskrivning på uppskrivningar	-106 534	-76 719
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-36 289	-29 815
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-142 823	-106 534
Utgående redovisat värde	125 921 011	126 033 921
Bokfört värde byggnader	125 921 011	126 033 921
Bokfört värde mark	15 750 000	15 750 000
	141 671 011	141 783 921

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 7 Kassa och bank

Namn	2013-12-31	2012-12-31
Sparkonto i SEB	205 235	201 523
Sparkonto i SEB	632 331	620 799
Checkräkningskonto SEB	721 134	509 516
Enkla Spar SEB	887	1 220 359
Sparkonto SBAB	1 244 754	0
	2 804 341	2 552 197

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förbetalda fastighets-och driftskostnader	45 772	44 254
	45 772	44 254

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repfond fond	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Inbetalda insatser	99 360 000	639 302	199 175	1 223 887	60 305
Disposition av föregående års resultat:		109 326		-49 021	-60 305
Årets resultat					190 036
Belopp vid årets utgång	99 360 000	748 628	199 175	1 174 866	190 036

LJ KA
BR
av

Not 10 Redovisning köp av fastighet

Enligt ÅRL 2 kap 3 § så kan avvikelser ske från vad som följer av allmänna råd och rekommendationer om årsredovisningen ger en mer rättvisande bild av bolagets ställning och resultat.

Denna regel har tillämpats i samband med förvärvet av fastigheten, varvid en uppskrivning till marknadsvärdet med totalt 18 077 500 kronor har gjorts. Denna uppskrivning har nettoredovisats mot nedskrivningen av aktierna i det av bostadsrättsföreningen förvärvade fastighetsbolaget med 17 977 500 kronor. Huvudregeln innebär att nedskrivningen av aktierna enligt ÅRL skall redovisas över resultaträkning och inte över balansräkningens egna kapital.

Den fusionerade Brf Peppargränd 2 har redovisat köp fastighet enligt samma princip som ovan med en uppskrivning till marknadsvärdet med 22 595 800 kronor som sedan på samma sätt nettoredovisats mot nedskrivningen av aktierna i fastighetsbolaget med 22 495 800 kronor.

Men med hänvisning till ÅRL 2 kap 3 § st.2 så har styrelsen bedömt att denna redovisning över balansräkningen ger en mer rättvisande bild över bostadsrättsföreningens resultat och ställning, då syftet var att köpa fastigheten och inte aktiebolaget.

Not 11 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotid efter balansdagen		
SBAB, förfaller inom 1 år	110 627	102 187
SBAB, förfaller 2-5 år	442 508	408 748
SBAB, förfaller efter 5 år	41 798 103	41 950 930
	42 351 238	42 461 865

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

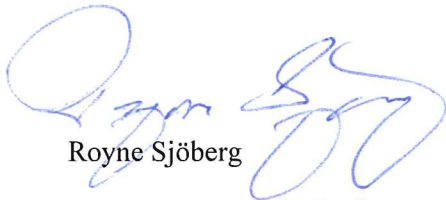
	2013-12-31	2012-12-31
Förbetalda intäkter bostäder	602 694	602 694
Upplupen räntekostnad	77 818	97 745
Upplupen fastighets- och driftskostnad	10 493	22 800
Upplupen redovisningskostnad	2 008	2 008
Upplupen bokslut och deklarationskostnad	11 500	12 000
Upplupen revisionskostnad	25 000	20 000
	729 513	757 247



Not 13 Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
För fastighetslån		
Ställda panter	42 941 000	42 941 000
	42 941 000	42 941 000

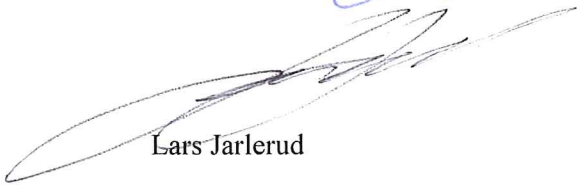
Tyresö den 15 mars 2014



Royne Sjöberg



Kenth Åkersten



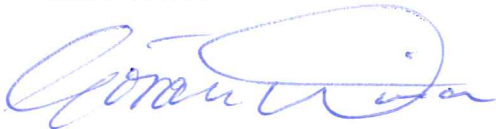
Lars Jarlerud



Per Åhlin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2014



Göran Wiman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Peppargränd 1 i Tyresö
Org.nr. 769613-2013

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Peppargränd 1 i Tyresö för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Peppargränd 1 i Tyresö för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

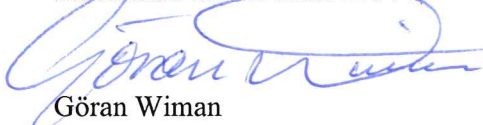
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 28 mars 2014



Göran Wiman

Auktoriserad revisor / Medlem i Far