



Org Nr: 769618-1176

# Styrelsen för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Org.nr: 769618-1176

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 019 447	3 110 561
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 776 954	-1 806 327
Övriga externa kostnader	Not 3	-45 719	-31 749
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-64 705	-71 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-843 989	-123 000
Summa rörelsekostnader		<u>-2 731 367</u>	<u>-2 032 799</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>288 079</b>	<b>1 077 762</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	382	969
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-808 330</u>	<u>-1 007 683</u>
Summa finansiella poster		<u>-807 948</u>	<u>-1 006 714</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-519 869</b>	<b>71 048</b>

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>100 434 641</u>	<u>101 278 630</u>
		100 434 641	101 278 630
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>100 435 141</u>	<u>101 279 130</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		295	1 113
Övriga fordringar	Not 9	469 383	353 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>188 343</u>	<u>254 229</u>
		658 021	608 998
Summa omsättningstillgångar		<u>658 021</u>	<u>608 998</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>101 093 162</u></b>	<b><u>101 888 128</u></b>

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 745 000	75 745 000
		<u>75 745 000</u>	<u>75 745 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-381 859	-452 907
Årets resultat		<u>-519 869</u>	<u>71 048</u>
		<u>-901 728</u>	<u>-381 859</u>
Summa eget kapital		<u>74 843 272</u>	<u>75 363 141</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	25 688 200	25 807 000
Leverantörsskulder		84 987	193 172
Aktuell skatteskuld		0	105 600
Övriga skulder	Not 13	8 073	8 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>468 630</u>	<u>411 142</u>
Summa skulder		<u>26 249 890</u>	<u>26 524 987</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>101 093 162</b>	<b>101 888 128</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		25 807 000	25 807 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>25 807 000</b>	<b>25 807 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-519 869	71 048
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	843 989	123 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>324 120</u>	<u>194 048</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	172 308	130 681
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-156 297</u>	<u>-133 463</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	340 132	191 266
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-118 800	-90 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-118 800</u>	<u>-90 600</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>221 332</b>	<b>100 666</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>247 995</b>	<b>147 330</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>469 327</b>	<b>247 995</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## **HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

#### **Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,8 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### **Inkomstskatt och underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).



## HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	2 573 184	2 573 184
Årsavgifter el	130 952	128 736
Årsavgifter vatten	80 470	78 897
Hyror	144 260	147 600
Bredband	117 312	117 312
Övriga intäkter	19 429	129 107
Bruttoomsättning	<u>3 065 607</u>	<u>3 174 836</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-46 160	-64 200
Hyresförluster	0	-75
	<b>3 019 447</b>	<b>3 110 561</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
Fastighetskötsel och lokalvård	386 372	395 760
Reparationer	80 460	62 990
El	306 336	301 749
Uppvärmning	176 408	224 708
Vatten	53 048	49 337
Sophämtning	65 544	56 418
Fastighetsförsäkring	28 511	28 159
Kabel-TV och bredband	125 225	126 657
Förvaltningsarvoden	207 009	205 263
Tomträttsavgäld	330 000	330 000
Övriga driftskostnader	18 042	25 286
	<u>1 776 954</u>	<u>1 806 327</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 087	306
Administrationskostnader	10 132	15 743
Extern revision	9 000	9 000
Konsultkostnader	3 800	0
Medlemsavgifter	10 700	6 700
	<u>45 719</u>	<u>31 749</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	44 500	44 500
Revisionsarvode	3 000	3 000
Löner och övriga ersättningar	2 205	4 924
Sociala avgifter	15 000	19 299
	<u>64 705</u>	<u>71 723</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	341	172
Övriga ränteintäkter	41	797
	<u>382</u>	<u>969</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	808 450	1 002 889
Övriga räntekostnader	-120	4 794
	<u>808 330</u>	<u>1 007 683</u>

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	101 552 000	101 552 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>101 552 000</b>	<b>101 552 000</b>
Ingående avskrivningar	-273 370	-150 370
Årets avskrivningar	-843 989	-123 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 117 359</b>	<b>-273 370</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>100 434 641</b>	<b>101 278 630</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 600 000	13 600 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>53 600 000</b>	<b>53 600 000</b>
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	56	60
Avräkningskonto HSB Stockholm	469 327	247 995
Övriga fordringar	0	105 600
	<b>469 383</b>	<b>353 655</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	136 802	201 030
Upplupna intäkter	51 541	53 199
	<b>188 343</b>	<b>254 229</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Noter		2014-12-31		2013-12-31		
<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>						
		Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		75 745 000	0	0	-452 907	71 048
Resultatdisposition				0	71 048	-71 048
Årets resultat						-519 869
<b>Belopp vid årets slut</b>		<b>75 745 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-381 859</b>	<b>-519 869</b>
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank hypotek	2850779329	4,93%	2015-09-25	8 500 000		0
Swedbank hypotek	2851983722	1,61%	2015-03-28	8 717 900		0
Swedbank hypotek	2854026073	1,61%	2015-03-28	8 470 300		118 800
				<b>25 688 200</b>		<b>118 800</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						25 569 400
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						25 094 200
<b>Not 13 Övriga skulder</b>						
Källskatt				435		435
Övriga kortfristiga skulder				7 638		7 638
				<b>8 073</b>		<b>8 073</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader				35 682		57 121
Förutbetalda hyror och avgifter				244 134		220 046
Övriga upplupna kostnader				188 814		133 975
				<b>468 630</b>		<b>411 142</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

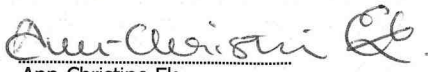



**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

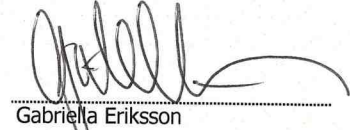
**Noter**

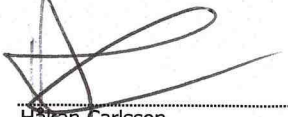
**2014-12-31 2013-12-31**

Stockholm, den 16/3-2015

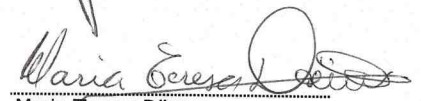
  
Ann-Christine Ek

  
Camilla Westberg

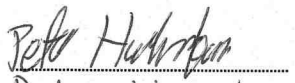
  
Gabriella Eriksson

  
Håkan Carlsson

  
Håkan Wirén

  
Maria Teresa Dörner

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Peter Holmbom

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm, org.nr. 769618-1176

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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 bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17/3 2015

Av föreningen vald  
revisor

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



## Till Revisorn i HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm för det räkenskapsår som avslutas 2014-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.

Stockholm den

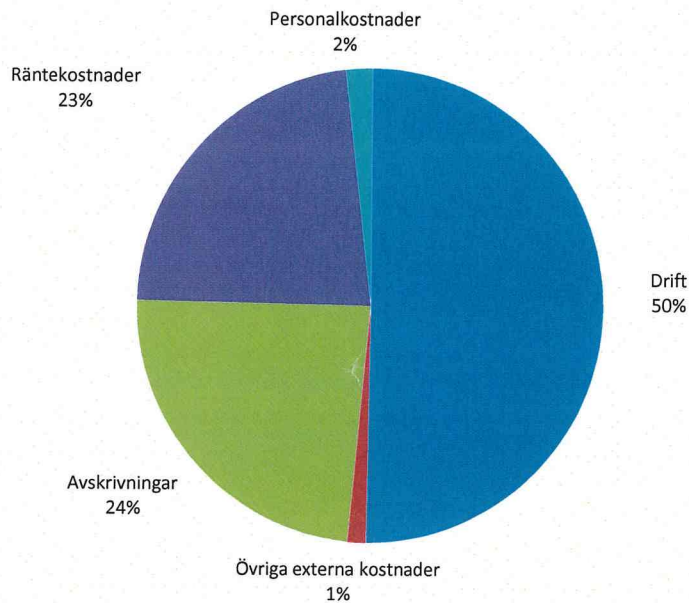
16 / 03 - 2015

Styrelsen



## HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

