



# HSB BRF PEPPARKVARNEN ÅRSREDOVISNING 2015



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Pepparkvarnen

### Kallelse ordinarie föreningsstämma 2016

HSB Brf Pepparkvarnen kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2016-05-19, kl 18:30  
Plats: Kastanjegården, Söndagsvägen 3  
Förtäring: Smörgås och kaffe/Te serveras från kl: 18.00

### Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоорdförande
- 3 Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
- 7 Val av minst två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 12 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Presentation av HSB-ledamot
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 19 Val av revisor/er och suppleant
- 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 22 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 23 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden och motioner
  - 23.1 Mats Ulvedal lgh 12
    - Ta bort krav på medlemskap i HSB
  - 23.2 Mats Ulvedal lgh 12
    - Se över avtalet om bredband
- 24 Föreningsstämmans avslutande

Efter stämmans avslutande kommer information om bredband och markiser/vindskydd att lämnas.

Välkommen!  
*Styrelsen*

## Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

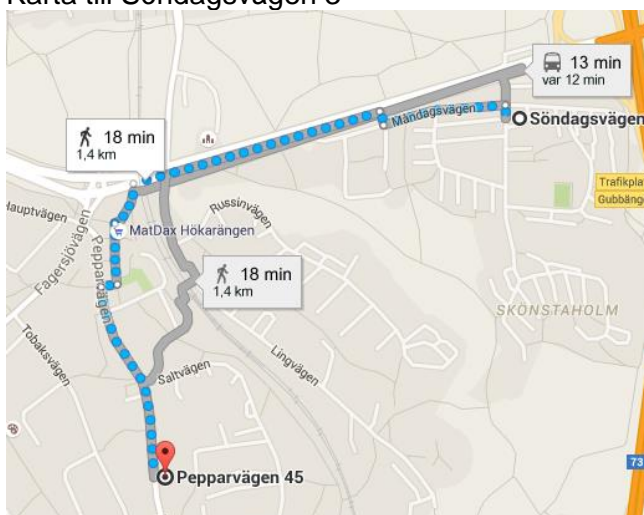
Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

## Karta till Söndagsvägen 3



## Kastanjegården





Org Nr: 769618-1176

# Styrelsen för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Org.nr: 769618-1176

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

KW

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB PEPPARKVARNEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i fastigheterna upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och bildades den 7 december 2007. Registrering hos Bolagsverket skedde den 11 januari 2008.

Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastigheter i Hökarängen, Stockholms kommun och betecknas HSB Bostadsförening Pepparkvarnen i Stockholm. Bostadsrättsföreningen har avtal med HSB Stockholm avseende administrativ-, ekonomisk- och teknisk förvaltning. Ändamålet är att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna att nyttja utan tidsbegränsning. Därmed främjas medlemmarnas ekonomiska intresse.

Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningens byggnader är uppförda på fastigheten Mesosten 4 och har sammanlagt 47 lägenheter, 1-3/4 rum och kök, vilka är fördelade i fyra huskroppar. Tre av huskropparna ligger med gaveln mot Pepparvägen och den fjärde ligger med långsidan och entrén mot Pepparvägen. Intilliggande byggnader rymmer undercentral och avfallshantering. Lägenheternas balkonger mot gården och Pepparvägen får inte glasas in enligt detaljplanen, av estetiska skäl.

I varje hus, på entréplanet, finns ett barnvagns- och rullstolsrum. Här finns även möjlighet att ladda batteriet till en utomhusrullstol.

På Pepparvägen 49 finns ett cykelrum, tvättstuga samt ett rum för sammanträden, och utanför samtliga hus finns cykelställ. Det finns 40 parkeringsplatser i bostadsrättsföreningen, varav 29 stycken uthyrda 2015-12-31.

#### *Föreningens fastigheter*

- Föreningen äger fastigheten Mesosten 4 i Stockholms kommun.
- Föreningens fastigheter är byggda 2011. Värdeår: 2014.
- Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. KW

## Aktuella händelser 2015

### ***Radonmätning***

Kompletterade radonmätning utfördes under november till december i fyra lägenheter på markplan fördelat på alla fyra husen. Resultatet visar på mycket bra värden med ett medelvärde på 55 Bq/m<sup>3</sup> vilket understiger den högst rekommenderade nivån i som är 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### ***Städdagar***

Den 27 maj och 11 oktober anordnades städdagar med korvgrillning där de boende bjöds in för att städa och röja undan på, och nedanför berget. Under höstens städdag planterades även vårlökar.

Uppslutningen var stor och lyckad.

### ***Sophantering***

Under november månad gick föreningen över till ny avfallshantering och varje lägenhet tillhandahöll en behållare samt påsar för matavfall och kunde därmed börja separera detta från övriga hushållsavfall. Samtidigt förändrades föreningens soprum till att endast hantera matavfall, hushållssopor, batterier och lampor. Resterade avfall källsorteras i kommunens återvinningsanläggning mitt över gatan vid Pepparvägen 45.

Åtgärden blev lyckad och en komplettering med ytterligare ett kärl i vardera soprum blev aktuellt.

### ***Arbeten på/i fastigheterna***

Gångbryggor för takarbeten har monterats på föreningens fyra fastigheter.

Hyllor i barnvagnsrummet på Pepparvägen 49 sattes upp för pulkor med mera.

Flytt av rökdetektorer i ventilationsrummen i varje fastighet för att förhindra rusningar i fläktsystemen.

Storstädningen i alla trapphus skedde under hösten.

Slamsugning utförd under sommaren.

#### Utförda garantiarbeten:

- Felanmälda köksluckor är åtgärdade.

- Förbättring av gräsytor samt komplettering av två buskar utanför Pepparvägen 43.

- Parkeringen Pepparvägen 45-47 för att på så sätt förbättra avrinningen av dagvatten.

### ***Information till medlemmar***

Det har gått ut tio stycken medlemsblad till de boende för att informera om styrelsens arbete samt vad som är på gång i föreningen.

En kompletterande webbplats har upprättats ([www.hsb.se/stockholm/pepparkvarnen](http://www.hsb.se/stockholm/pepparkvarnen))

KW

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### *Årsavgifter*

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

### *Stämman*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-24. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 15 röstberättigade.

### *Extrastämman*

Extra föreningsstämma hölls 2015-04-09 gällande antagande av nya stadgar. Vid stämman deltog 14 medlemmar varav 14 röstberättigade.

### *Styrelse*

Bostadsrättsföreningen har haft följande styrelsesammansättning fram till föreningsstämman den 24 april 2015

Maria Teresa Dörner	Ordförande
Anki Ek	Ledamot, ekonomiansvarig, vice ordförande
Håkan Carlsson	Ledamot, studie organisatör
Camilla Westberg	Ledamot, sekreterare
Ben Håkan Wirén	Ledamot
Gabriella Eriksson	HSB-ledamot
Johan Ulvedal	Suppleant
Kjell Agnebo	Suppleant

Efter föreningsstämman den 24 april 2015, fick följande sammansättning

Maria Teresa Dörner	Ordförande
Anki Ek	Ledamot, ekonomiansvarig
Johan Ulvedal	Ledamot, sekreterare
Håkan Carlsson	Ledamot, studie organisatör
Jolanta Rejvi	Ledamot, vise ordförande
Gabriella Eriksson	HSB-ledamot
Lars Dellenby	Suppleant
Simon Nerlich	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

KW



### ***Firmatecknare***

Föreningens firma har tecknats av  
Maria Teresa Dörner, Anki Ek, Håkan Carlsson, Camilla Westberg

Efter föreningsstämman den 24 april 2015, tecknades firman av  
Maria Teresa Dörner, Anki Ek, Jolanta Rejvi, Johan Ulvedal

### ***Revisorer***

Peter Holmbom	Föreningsvald ordinarie
Peter Lundin	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### ***Valberedning***

Valberedningen består av:

Magnus Engström	Föreningsvald, ordinarie
Lennart Källander	Föreningsvald, ordinarie

### ***Arvoden***

Vid föreningsstämman den 24 april 2015 fattades beslut om att arvodera styrelsen med motsvarande ett prisbasbelopp exkl. sociala avgifter. Styrelseledamöterna ersätts även för utebliven arbetsersättning upp till maximalt 1000 kronor/dag.

### ***Avtal***

Styrelsen gjorde följande ändringar av våra olika avtal

#### **Städning**

- AKTIS Städ omförhandlades

#### **Trädgård och snöröjning**

- Avtalet med HSB mark och skötsel avslutades och vi tecknade ett nytt avtal med RA Trädgård

#### **Snöröjning tak**

- Avtalet med TS Gruppen avslutades och vi tecknade nytt avtal med Stockholm Takentreprenad

#### **Förvaltningsavtal**

- Avtalet med HSB Rådgivning och Förvaltning avslutades och styrelsen sköter numera detta själv.

#### **Fastighetsskötsel**

- Avtal med HSB omförhandlades

### ***Nya lån***

Föreningen har bytt långgivare under september 2015 från Swedbank till SHB/Stadshypotek. Sammanlagt är det tre banklån fördelat enligt följande:

Långgivare	Lånenr	Kapitalskuld	Ränta %	Räntetyp	Ränteändringsdag	Löptid i mån	Amortering/år
Stadshypotek	113788	8 425 000,00	0,67	Fast	2017-09-30	24	300 000,00
Stadshypotek	113789	8 500 000,00	0,71	Fast	2018-09-30	36	0,00
Stadshypotek	113790	8 630 000,00	0,93	Fast	2019-09-30	48	0,00
		25 555 000,00					300 000,00

hw

**Underhållsplan**

Underhållsplanen för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till, eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som krävs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året har underhåll utförts, vilket framgår av resultaträkningen.

**Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
<b>Nettoomsättning</b>	3 049	3 019	3 111	2 859
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-290	-520	71	-282
<b>Årsavgift*, kr/kvm</b>	840	840	840	792
<b>Drift**, kr/kvm</b>	569	580	623	633
<b>Beläning, kr/kvm</b>	8 340	8 384	8 423	8 452
<b>Soliditet, %</b>	74	74	74	74

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

**Medlemmar**

Föreningen hade 70 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 7 överlåtelser skett.

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-901 727
Årets resultat	-290 003
Reservering till underhållsfond	-188 000
I anspråkstagande av underhållsfond	+103 125
Summa till stämmans förfogande	- 1 276 605

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning -1 276 605

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

KW

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 048 997	3 019 447
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 845 325	-1 776 954
Övriga externa kostnader	Not 3	-81 526	-45 719
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-62 499	-64 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-843 989	-843 989
Summa rörelsekostnader		<u>-2 833 339</u>	<u>-2 731 367</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>215 658</b>	<b>288 080</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	536	382
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-506 197	-808 330
Summa finansiella poster		<u>-505 661</u>	<u>-807 948</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-290 003</b>	<b>-519 868</b>

KW

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>99 590 652</u>	<u>100 434 641</u>
	99 590 652	100 434 641

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>99 591 152</u>	<u>100 435 141</u>
-------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	2 641	295
--	-------	-----

Övriga fordringar

Not 9	810 234	469 383
-------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>244 689</u>	<u>188 343</u>
--------	----------------	----------------

Kassa och bank

Not 11	<u>5 014</u>	<u>0</u>
--------	--------------	----------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 062 578</u>	<u>658 021</u>
------------------	----------------

**Summa tillgångar**

<b><u>100 653 730</u></b>	<b><u>101 093 162</u></b>
---------------------------	---------------------------

KW

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 745 000	75 745 000
		<u>75 745 000</u>	<u>75 745 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-901 727	-381 859
Årets resultat		-290 003	-519 868
		<u>-1 191 730</u>	<u>-901 727</u>
Summa eget kapital		<u>74 553 270</u>	<u>74 843 273</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	25 255 000	25 688 200
		<u>25 255 000</u>	<u>25 688 200</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	300 000	0
Leverantörsskulder		152 527	84 987
Övriga skulder	Not 15	0	8 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	392 934	468 630
		<u>845 461</u>	<u>561 690</u>
Summa skulder		<u>26 100 461</u>	<u>26 249 890</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>100 653 730</b>	<b>101 093 162</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> <i>KW</i>



## 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 ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade 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 resultatdisposition 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). *KW*



## HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 573 184	2 573 184
Årsavgifter el	126 562	130 952
Årsavgifter vatten	83 106	80 470
Hyror	156 381	144 260
Bredband	117 312	117 312
Övriga intäkter	40 152	19 429
Bruttoomsättning	<u>3 096 697</u>	<u>3 065 607</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-47 700	-46 160
	<b>3 048 997</b>	<b>3 019 447</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	425 880	386 372
Reparationer	92 504	80 460
El	318 301	306 336
Uppvärmning	182 839	176 408
Vatten	50 038	53 048
Sophämtning	35 214	65 544
Fastighetsförsäkring	29 937	28 511
Kabel-TV och bredband	126 908	125 225
Förvaltningsarvoden	123 043	207 009
Tomträttsavgäld	330 000	330 000
Övriga driftskostnader	27 536	18 042
Planerat underhåll	103 125	0
	<u>1 845 325</u>	<u>1 776 954</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 444	12 087
Administrationskostnader	21 857	10 132
Extern revision	11 575	9 000
Konsultkostnader	28 950	3 800
Medlemsavgifter	10 700	10 700
	<u>81 526</u>	<u>45 719</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	44 500	44 500
Revisionsarvode	3 000	3 000
Löner och övriga ersättningar	0	2 205
Sociala avgifter	14 999	15 000
	<u>62 499</u>	<u>64 705</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	253	341
Ränteintäkter skattekonto	240	0
Övriga ränteintäkter	43	41
	<u>536</u>	<u>382</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	505 920	808 450
Övriga räntekostnader	277	-120
	<u>506 197</u>	<u>808 330</u>

KW

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>			
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>					
	<b>Akkumulerade 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	-1 117 359	-273 370			
	Årets avskrivningar	-843 989	-843 989			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 961 348</b>	<b>-1 117 359</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>99 590 652</b>	<b>100 434 641</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</b>	<b>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</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	57 166	56			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	752 176	469 327			
	Övriga fordringar	892	0			
		<b>810 234</b>	<b>469 383</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	244 689	136 802			
	Upplupna intäkter	0	51 541			
		<b>244 689</b>	<b>188 343</b>			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handelsbanken	5 014	0			
		<b>5 014</b>	<b>0</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	resultat
	Belopp vid årets ingång	75 745 000	0	0	-381 859	-519 868
	Resultatdisposition			0	-519 868	519 868
	Årets resultat					-290 003
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>75 745 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-901 727</b>	<b>-290 003</b>

KW



**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm****Noter** **2015-12-31**   **2014-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	113788	0,67%	2017-09-30	8 425 000	300 000
Stadshypotek	113789	0,71%	2018-09-30	8 500 000	0
Stadshypotek	113790	0,93%	2019-09-30	8 630 000	0
				<b>25 555 000</b>	<b>300 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 255 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 24 055 000**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	300 000	0
	<b>300 000</b>	<b>0</b>

**Not 15 Övriga skulder**

Inre fond	0	0
Källskatt	0	435
Övriga kortfristiga skulder	0	7 638
	<b>0</b>	<b>8 073</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	0	35 682
Förutbetalda hyror och avgifter	246 839	244 134
Övriga upplupna kostnader	146 095	188 814
	<b>392 934</b>	<b>468 630</b>

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

KW



**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

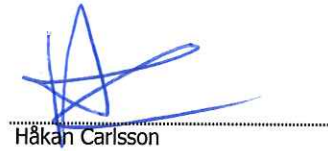
**Noter**

**2015-12-31 2014-12-31**

Stockholm, den 21/3-16

  
Ann-Christine Ek

  
Gabriella Ericsson

  
Håkan Carlsson

  
Johan Ulvedal

  
Jolanta Rejvi

  
Maria Teresa Dörner

Vår revisionsberättelse har 31-03-16 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Peter Holmbo

Av föreningen vald revisor

  
Katya Waher

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 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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 utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed 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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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 revisionsmed 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 21/3 2016

  
Av föreningen vald  
revisor

  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-290 003	-519 868
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	843 989	843 989
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>553 986</u>	<u>324 121</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-116 694	172 308
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-16 229	-156 297
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>421 063</u>	<u>340 132</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-133 200	-118 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-133 200</u>	<u>-118 800</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>287 863</b>	<b>221 332</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>469 327</b>	<b>247 995</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>757 190</b>	<b>469 327</b>

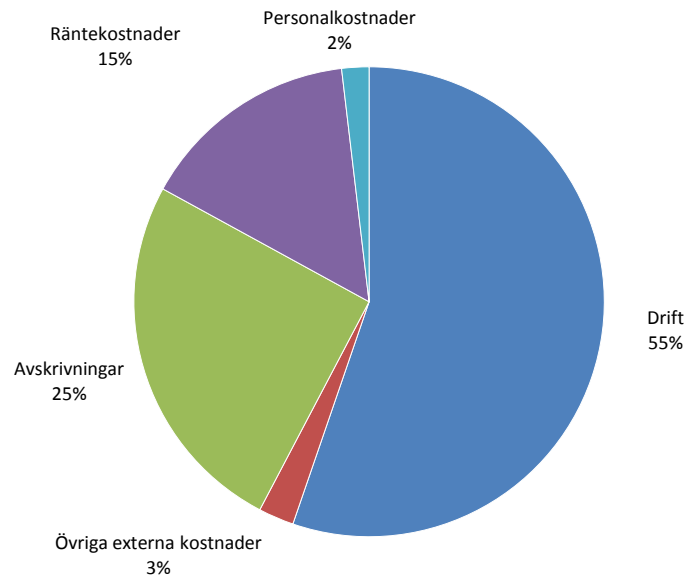
I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

KW

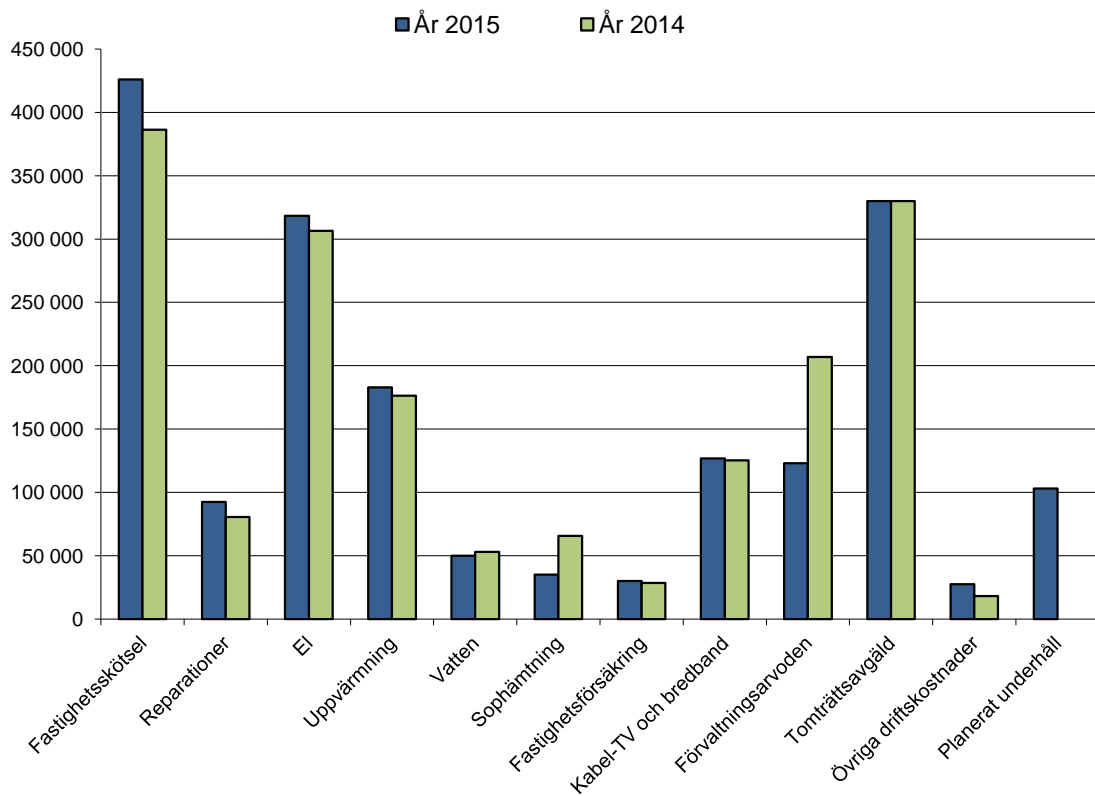


## HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

