



HSB BRF PEPPARKVARNEN ÅRSREDOVISNING 2016



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 2017

HSB Brf Exempel kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2017-05-17 kl 18:30

Plats: Hökarängskolan Matsalen Fagersjövägen 18, Farsta

Förtäring: Smörgås och kaffe/Te serveras från kl 18:00

Dagordning - förslag

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоordföranden 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 styrelsens ordförande, *alternativt enbart (se föreningens stadgar)* 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 som angivits i kallelsen
 - 23.1. Styrelsens förslag till att anta nya stadgar, 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening version 5. Stadgeförslaget i dess helhet bifogas denna kallelse. Ändringarna är markerade med röd text.
- 24 Föreningsstämmans avslutande

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.

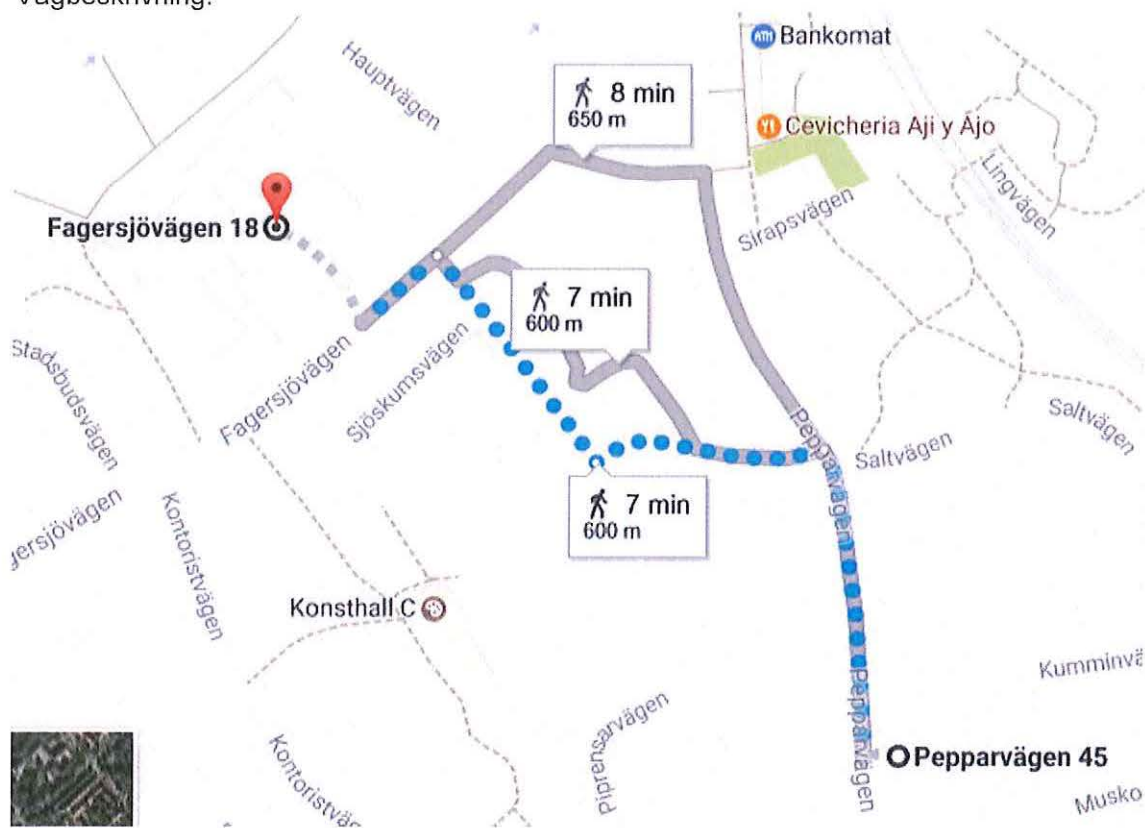
Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

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.

Vägbeskrivning:





Org Nr: 769618-1176

Styrelsen för HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm

Org.nr: 769618-1176

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING PEPPARKVARNEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 och har sitt säte i Hökarängen, Stockholms kommun. Bostadsrättsföreningen har avtal med HSB Stockholm avseende ekonomisk-, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

Föreningens fastigheter

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Föreningens byggnader är uppförda på fastigheten Mesosten 4 och har sammanlagt 47 lägenheter fördelat på 1-3/4 rok 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 27 stycken uthyrda 2016-12-31.

Föreningens fastigheter är byggda 2011. Värdeår: 2011.

MP

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19. Vid stämman deltog 17 medlemmar varav 13 röstberättigade.

Information till medlemmar

Det har gått ut elva stycken medlemsblad till de boende för att informera om styrelsens arbete som berör föreningens medlemmar.

Arbeten på/i fastigheterna

Storstädningen i alla trapphus skedde under hösten.

Handikapparkeringarna utanför port på 41 & 43 skyltades om till lastplats.

Cykelrummet inreddes och ger nu möjlighet till att hänga upp cyklar för att ge mer plats.

Ventilationsfilter bytta i lägenheter.

Egenkontroll

Miljöförvaltningen begärde under 2016 en redovisning av föreningens arbete med egenkontroll. Möte hölls mellan representant från styrelse och miljöförvaltning där arbetet med egenkontroll redovisades

Markiser

I samarbete med A-Markiser blev det möjligt beställa markiser och vindskydd som passar i färgval till föreningens hus.

Bredband/Tv/Telefoni


Byte av leverantör från Telia till Bredbandsbolaget.

Styrelse

Bostadsrättsföreningen har haft följande styrelsesammansättning fram till föreningsstämman den 19 maj 2016

Maria Teresa Dörner	Ordförande
Anki Ek	Ledamot, ekonomiansvarig
Håkan Carlsson	Ledamot, studie organisatör
Johan Ulvedal	Ledamot, sekreterare
Jolanta Rejvi	Ledamot
Bengt Persson	HSB-Ledamot
Lars Dellenby	Suppleant
Simon Nerlich	Suppleant

Efter föreningsstämman den 19 maj 2016, fick styrelsen följande sammansättning

Johan Ulvedal	Ledamot, sekreterare
Håkan Carlsson	Ledamot
Jolanta Rejvi	Ledamot, ekonomiansvarig
Selvedina Hamzic	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot 

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Föreningens firma har fram till föreningsstämman den 19 maj 2016 tecknats av Maria Teresa Dörner, Anki Ek, Jolanta Rejvi, Johan Ulvedal

Efter föreningsstämman den 19 maj 2016, tecknades firman av Johan Ulvedal, Jolanta Rejvi, Håkan Carlsson, Selvedina Hamzic

Revisorer

Bostadsrättsföreningen har haft följande revisor fram till föreningsstämman den 19 maj 2016

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

Efter föreningsstämman den 19 maj 2016, fick revisorerna sammansättning

Magnus Engström	Föreningsvald, ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Bostadsrättsföreningen har haft följande styrelsesammansättning fram till föreningsstämman den 19 maj 2016

Magnus Engström	Föreningsvald, ordförande
Lennart Källander	Föreningsvald

Efter föreningsstämman den 19 maj 2016, fick följande sammansättning

Magnus Engström	Föreningsvald, ordförande
Lennart Källander	Föreningsvald
Josefin Blomquist	Föreningsvald

Arvoden

Vid föreningsstämman den 19 maj 2016 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.

Beslut togs även att arvodera internrevisor med 3000kr/år exkl. sociala avgifter och valberedningen med 1000kr/år per person exkl. sociala avgifter


Avtal

Styrelsen gjorde följande ändringar av våra olika avtal

Drift & Energi

- Avtal med HSB omförhandlades

Fastighetsskötsel

- Avtal med HSB omförhandlades 

Underhållsplan

Underhållsplanen för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens 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	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 013	3 049	3 019	3 111	2 859
Resultat efter finansiella poster	109	-290	-520	71	-282
Årsavgift*, kr/kvm	840	840	840	840	792
Drift**, kr/kvm	564	569	580	623	633
Belåning, kr/kvm	8 242	8 340	8 384	8 423	8 452
Soliditet, %	74	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 69 medlemmar varav HSB Stockholm är en vid utgången av verksamhetsåret 2016.

Under året har 4 överlåtelse skett.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 745 000	0	-901 727	-290 003
Reservering fond yttre UH 2016		368 000	-368 000	
Reservering fond yttre UH 2015		188 000	-188 000	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2015		-103 125	103 125	
Balanseras i ny räkning			-290 003	290 003
Årets resultat				108 884
Belopp vid årets slut	75 745 000	452 875	-1 644 605	108 884

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 276 605
Årets resultat	108 884
Reservering till underhållsfond	-368 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-0
Summa till stämmans förfogande	- 1 535 721

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 535 721
-------------------------	-----------

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

mf

**HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 012 904	3 048 997
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 728 973	-1 845 325
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 264	-81 526
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-63 923	-62 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-843 989	-843 989
Summa rörelsekostnader		<u>-2 708 149</u>	<u>-2 833 339</u>
Rörelseresultat		304 755	215 658
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 678	536
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-197 550	-506 197
Summa finansiella poster		<u>-195 872</u>	<u>-505 661</u>
Årets resultat		108 884	-290 003

mp

**HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>98 746 663</u>	<u>99 590 652</u>
	98 746 663	99 590 652

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>98 747 163</u>	<u>99 591 152</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	26	2 641
Not 9	<u>513 590</u>	<u>810 234</u>

Övriga fordringar

Not 10	<u>242 159</u>	<u>244 689</u>
--------	----------------	----------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>755 775</u>	<u>1 057 564</u>
----------------	------------------

Kassa och bank

Not 11	<u>1 000 610</u>	<u>5 014</u>
--------	------------------	--------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 756 384</u>	<u>1 062 578</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>100 503 547</u>	<u>100 653 730</u>
---------------------------	---------------------------

nr

**HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 12	
Medlemsinsatser	75 745 000	75 745 000
Yttre underhållsfond	452 875	0
	<u>76 197 875</u>	<u>75 745 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 644 605	-901 727
Årets resultat	108 884	-290 003
	<u>-1 535 722</u>	<u>-1 191 730</u>
Summa eget kapital	<u>74 662 153</u>	<u>74 553 270</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>24 955 000</u>	<u>25 255 000</u>
	24 955 000	25 255 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	300 000	300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 738	152 527
	412 656	392 934
	<u>886 394</u>	<u>845 461</u>
Summa skulder	<u>25 841 394</u>	<u>26 100 461</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>100 503 547</u>	<u>100 653 730</u>

mp

**HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	108 884	-290 003
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	843 989	843 989
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>952 873</u>	<u>553 986</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 686	-116 694
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>40 933</u>	<u>-16 229</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>999 492</u>	<u>421 063</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-300 000</u>	<u>-133 200</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-300 000</u>	<u>-133 200</u>
Årets kassaflöde	699 492	287 863
Likvida medel vid årets början	757 190	469 327
Likvida medel vid årets slut	1 456 682	757 190

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



HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- 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.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 808 kr.

70



HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 573 184	2 573 184
	Årsavgifter el	128 870	126 562
	Årsavgifter vatten	82 302	83 106
	Hyror	143 990	156 381
	Bredband	117 312	117 312
	Övriga intäkter	12 869	40 152
	Bruttoomsättning	<u>3 058 527</u>	<u>3 096 697</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-43 210	-47 700
	Hyresförluster	-2 413	0
		3 012 904	3 048 997
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	379 504	425 880
	Reparationer	159 496	92 504
	El	299 264	318 301
	Uppvärmning	216 522	182 839
	Vatten	56 211	50 038
	Sophämtning	21 179	35 214
	Fastighetsförsäkring	31 434	29 937
	Kabel-TV och bredband	133 034	126 908
	Förvaltningsarvoden	89 576	123 043
	Tomträttsavgäld	330 000	330 000
	Övriga driftkostnader	12 753	27 536
	Planerat underhåll	0	103 125
		<u>1 728 973</u>	<u>1 845 325</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 254	8 444
	Administrationskostnader	16 447	21 857
	Extern revision	10 863	11 575
	Konsultkostnader	0	28 950
	Medlemsavgifter	10 700	10 700
		<u>71 264</u>	<u>81 526</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	44 800	44 500
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Löner och övriga ersättningar	1 201	0
	Sociala avgifter	14 922	14 999
		<u>63 923</u>	<u>62 499</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	447	253
	Ränteintäkter skattekonto	961	240
	Övriga ränteintäkter	271	43
		<u>1 678</u>	<u>536</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	196 300	505 920
	Övriga räntekostnader	1 250	277
		<u>197 550</u>	<u>506 197</u>

**HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 552 000	101 552 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 552 000	101 552 000
Ingående avskrivningar	-1 961 348	-1 117 359
Årets avskrivningar	-843 989	-843 989
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 805 337	-1 961 348
Utgående redovisat värde	98 746 663	99 590 652
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	13 600 000
Summa taxeringsvärde	57 400 000	53 600 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	57 517	57 166
Avräkningskonto HSB Stockholm	456 073	752 176
Övriga fordringar	0	892
	513 590	810 234
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	242 159	244 689
	242 159	244 689
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	1 000 610	0
Handelsbanken	0	5 014
	1 000 610	5 014

**HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Noter		2016-12-31		2015-12-31	
Not 12	Förändring av eget kapital				
		Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat
	Belopp vid årets ingång	75 745 000	0	0	-901 727
	Resultatdisposition 2015			84 875	-374 878
	Resultatdisposition 2016			368 000	-368 000
	Årets resultat				108 884
	Belopp vid årets slut	75 745 000	0	452 875	-1 644 605
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp
					Nästa års amortering
	Stadshypotek	113788	0,67%	2017-09-30	8 125 000
					300 000
	Stadshypotek	113789	0,71%	2018-09-30	8 500 000
					0
	Stadshypotek	113790	0,93%	2019-09-30	8 630 000
					0
					25 255 000
					300 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				24 955 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				23 755 000
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				25 807 000
					25 807 000
Not 14	Övriga skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld				300 000
					300 000
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader				542
					0
	Förutbetalda hyror och avgifter				263 957
					246 839
	Övriga upplupna kostnader				148 157
					146 095
					412 656
					392 934

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut *mf*



HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm

Noter


2016-12-31

2015-12-31


Stockholm, den 27/3 2017


Selvedina Hamzic


Bengt Persson


Håkan Carlsson


Johan Ulvedal


Jolanta Rejvi

Vår revisionsberättelse har 17-04-25 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Karin Pettersson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20/3 2017



Karin Pettersson

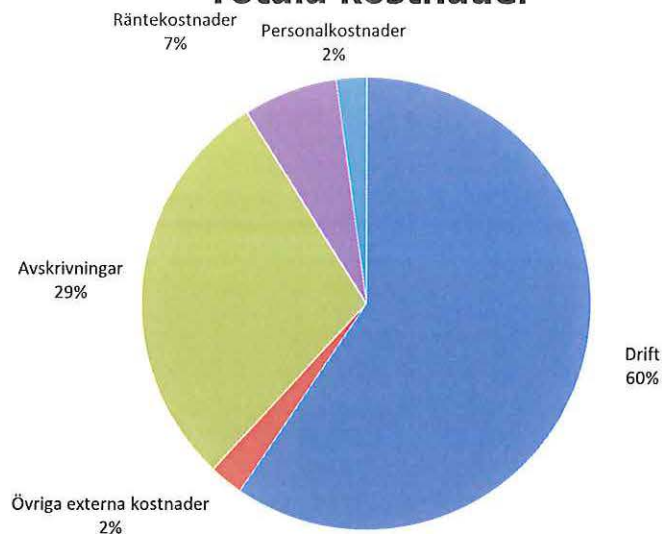
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



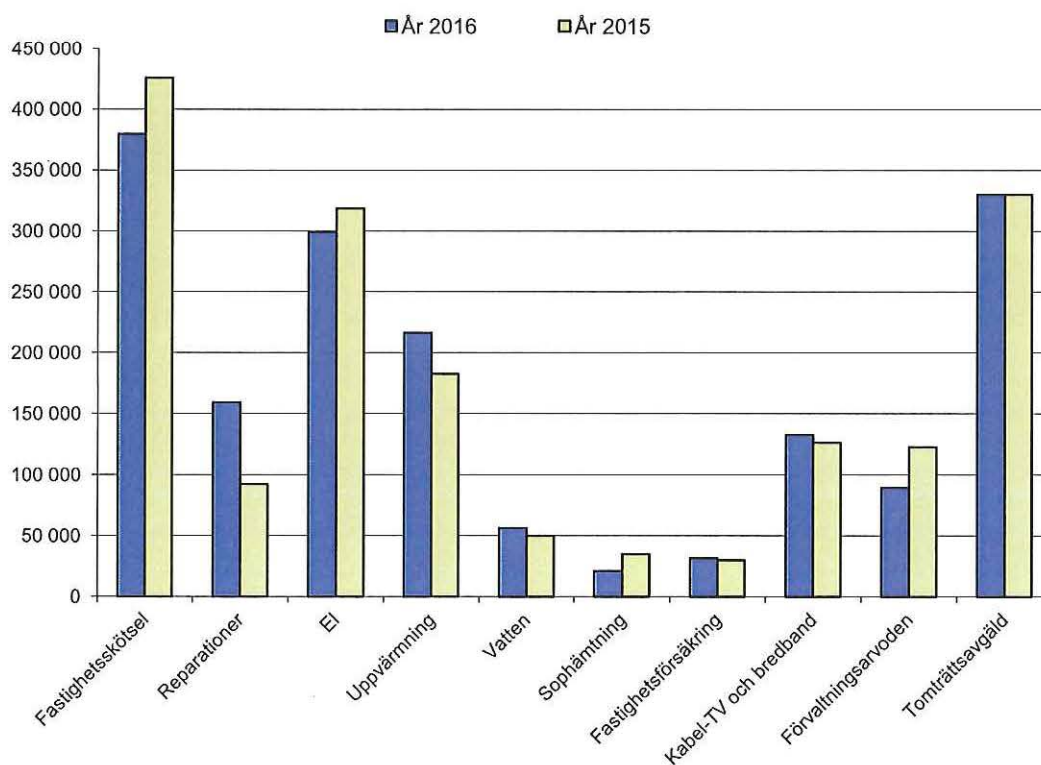
Av föreningen vald revisor

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.



HSB – där möjligheterna bor