



# HSB BRF PEPPARKVARNEN ÅRSREDOVISNING 2017



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 Bostadsrättsförening Pepparkvarnen i Stockholm**

## **Kallelse ordinarie föreningsstämma 2018**

*HSB BRF Pepparkvarnen kallar alla medlemmar till ordinarie föreningsstämma*

**Datum/tid:** 2018-05-17, kl 18.30.

**Plats:** Kaffé Express Colombia, Hökarängsplan 5, Hökarängen.

**Förtäring:** Kaffe/te och smörgås serveras från 17.45. En representant från Farsta Lås kommer att finnas på plats från 18.00, för att informera och svara på frågor om det föreslagna nya passersystemet.

### **Dagordning – förslag**

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer och suppleant.
20. Val av revisor/er och suppleant.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB.
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor.
  - 24.1. Proposition från styrelsen att köpa nytt passersystem från Farsta Lås.
  - 24.2. Godkännande av föreningsstämmans beslut den 2017-05-17 att anta nya normalstadgar för BRF. Beslutet vid den första föreningsstämman fattades enhälligt. Beslutet skall, för att vara giltigt, biträdas av minst två tredjedelar av de röstande vid denna andra föreningsstämma.
25. Föreningsstämmans avslutande.

*Välkommen hälsar Styrelsen!*



HSB - där möjligheterna bor

### Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

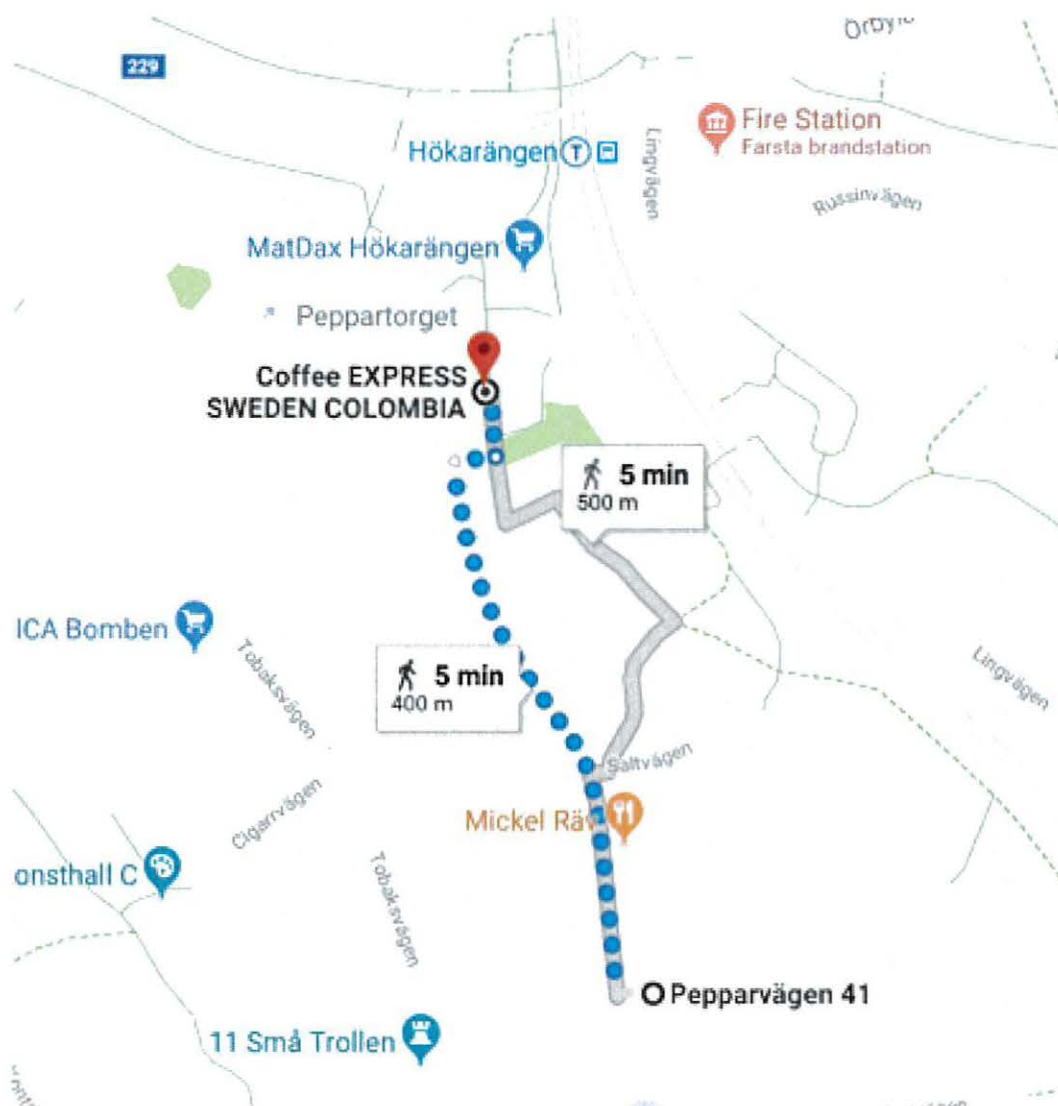
På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

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.





Org Nr: 769618-1176

# Styrelsen för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Org.nr: 769618-1176

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink is located to the right of the date range.



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2017-01-01 - 2017-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Mesosten 4 i Stockholms kommun. Föreningen innehar mark med tomträtt.

Styrelsen har sitt säte i Hökarängen, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	47	3 064
Parkeringar och garageplatser	40	

Föreningens fastighet är byggd 2011 och har värdeår 2011.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört och planerat underhåll

Fläkten i byggnad 49 byttes ut under decembermånad.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Markytor	Förbättringar av lekplatser har diskuterats och kommer eventuellt att utföras 2018.
Ej fastställt	Låssystem	Byte/ uppdatering av passarsystem har diskuterats och offerter har tagits in.

#### Övriga väsentliga händelser

Nytt avtal för trädgårdsskötsel och snöröjning, bytt från RA till Aktis Förvaltning.



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

#### Fram till föreningsstämma 2017-05-14:

Johan Ulvedal	Ledamot
Håkan Carlsson	Ledamot
Jolanta Rejvi	Ledamot
Selvedina Hamzic	Ledamot
Bengt Persson	HSB-Ledamot

#### Efter föreningsstämman 2017-05-14:

Maria Teresa Dörner	Ordförande
Håkan Carlsson	Ledamot
Jonas Renemar	Ledamot
Per Johansson	Ledamot
Selvedina Hamzic	Ledamot
Bengt Persson	HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Carlsson, Sevedina Hamzic och Jonas Renemar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Teresa Dörner, Håkan Carlsson, Selvedina Hamzic och Per Nguyen-Johansson. Firma tecknas av två i förening.

### Revisorer

Magnus Engström	Föreningsvald ordinarie
Erik Ekvall	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäkte har varit Bengt Persson.

### Valberedning

Valberedningen består av Magnus Engström och Sandra Holmström.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 73 (69) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 5 (4) överlåtelser skett.



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 007	3 013	3 049	3 019	3 111
Resultat efter finansiella poster	83	109	-290	-520	71
Årsavgift*, kr/kvm	840	840	840	840	840
Drift**, kr/kvm	569	564	569	580	590
Belåning, kr/kvm***	8 145	8 242	8 340	8 384	8 423
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.

\*\*\* Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	3 006 854
Rörelsekostnader	- 2 730 057
Finansiella poster	- 193 792
<b>Årets resultat</b>	<b>83 004</b>

Planerat underhåll	+ 25 625
Avskrivningar	+ 843 989
<b>Årets sparande</b>	<b>952 618</b>

**Årets sparande per kvm total yta 311**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 745 000	0	452 875	-1 644 605	108 884
Reservering till fond 2017			342 000	-342 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-25 625	25 625	
Balanserat i ny räkning				108 884	-108 884
Upplåtelse lägenheter					
Årets resultat					83 004
Belopp vid årets slut	75 745 000	0	769 250	-1 852 097	83 004

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 535 722
Årets resultat	83 004
Reservering till underhållsfond	-342 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	25 625
Summa till stämmans förfogande	<b>-1 769 093</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-1 769 093**

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



**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 006 854	3 012 904
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 769 411	-1 728 973
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 192	-71 264
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-64 465	-63 923
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-843 989	-843 989
Summa rörelsekostnader		<u>-2 730 057</u>	<u>-2 708 149</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>276 797</b>	<b>304 755</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 504	1 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-198 296	-197 550
Summa finansiella poster		<u>-193 792</u>	<u>-195 872</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>83 004</b>	<b>108 884</b>

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7	<u>97 902 674</u>	<u>98 746 663</u>
	97 902 674	98 746 663

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>97 903 174</u>	<u>98 747 163</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	1 849	26
--	-------	----

Övriga fordringar

Not 9	1 309 628	513 590
-------	-----------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>223 429</u>	<u>242 159</u>
--------	----------------	----------------

Kassa och bank

Not 11	1 534 906	755 775
	1 004 612	1 000 610

Summa omsättningstillgångar

<u>2 539 518</u>	<u>1 756 384</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b><u>100 442 692</u></b>	<b><u>100 503 547</u></b>
---------------------------	---------------------------

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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
Yttre underhållsfond	769 250	452 875
	<u>76 514 250</u>	<u>76 197 875</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 852 097	-1 644 605
Årets resultat	83 004	108 884
	<u>-1 769 093</u>	<u>-1 535 722</u>
Summa eget kapital	<u>74 745 157</u>	<u>74 662 153</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>24 655 000</u>	<u>24 955 000</u>
	24 655 000	24 955 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	300 000	300 000
Skatteskulder	246 517	173 738
Skatteskulder	30 879	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	<u>465 139</u>	<u>412 656</u>
	1 042 535	886 394
Summa skulder	<u>25 697 535</u>	<u>25 841 394</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>100 442 692</u></b>	<b><u>100 503 547</u></b>

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	83 004	108 884
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	843 989	843 989
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>926 993</u>	<u>952 873</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 443	5 686
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	156 141	40 933
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 071 691</u>	<u>999 492</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-300 000</u>	<u>-300 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>771 691</b>	<b>699 492</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 456 682</b>	<b>757 190</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 228 373</b>	<b>1 456 682</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

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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 styrelsen.

#### 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 1 315 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.



## HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	2 573 184	2 573 184
Årsavgifter el	129 263	128 870
Årsavgifter vatten	83 036	82 302
Hyror	143 999	143 990
Bredband	117 312	117 312
Övriga intäkter	16 211	12 869
Bruttoomsättning	<u>3 063 005</u>	<u>3 058 527</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-56 151	-43 210
Hyresförluster	0	-2 413
	<b>3 006 854</b>	<b>3 012 904</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	372 915	379 504
Reparationer	103 412	159 496
El	371 802	299 264
Uppvärmning	210 361	216 522
Vatten	49 443	56 211
Sophämtning	21 249	21 179
Fastighetsförsäkring	31 434	31 434
Kabel-TV och bredband	115 864	133 034
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	30 879	0
Förvaltningsarvoden	93 024	89 576
Tomträttsavgäld	330 000	330 000
Övriga driftkostnader	13 404	12 753
Planerat underhåll	25 625	0
	<b>1 769 411</b>	<b>1 728 973</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 323	33 254
Administrationskostnader	15 536	16 447
Extern revision	11 163	10 863
Medlemsavgifter	13 170	10 700
	<b>52 192</b>	<b>71 264</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	45 051	44 800
Revisionsarvode	3 000	3 000
Löner och övriga ersättningar	499	1 201
Sociala avgifter	15 915	14 922
	<b>64 465</b>	<b>63 923</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	349	447
Ränteintäkter skattekonto	25	961
Övriga ränteintäkter	4 129	271
	<b>4 504</b>	<b>1 678</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	198 296	196 300
Övriga räntekostnader	0	1 250
	<b>198 296</b>	<b>197 550</b>

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader</b>		
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående 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	-2 805 337	-1 961 348
	Årets avskrivningar	-843 989	-843 989
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 649 326</b>	<b>-2 805 337</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 902 674</b>	<b>98 746 663</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
	<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>57 400 000</b>	<b>57 400 000</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	85 867	57 517
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 223 761	456 073
		<b>1 309 628</b>	<b>513 590</b>
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förutbetalda kostnader	223 429	242 159
		<b>223 429</b>	<b>242 159</b>

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

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
SBAB	1 004 612	1 000 610
	<b>1 004 612</b>	<b>1 000 610</b>

Not 12 Förändring av eget kapital	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	75 745 000	0	452 875	-1 644 605	108 884
Resultatdisposition			316 375	-207 491	-108 884
Årets resultat					83 004
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>75 745 000</b>	<b>0</b>	<b>769 250</b>	<b>-1 852 097</b>	<b>83 004</b>

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	113789	0,71%	2018-09-30	8 500 000	0
Stadshypotek	113790	0,93%	2019-09-30	8 630 000	0
Stadshypotek	250637	0,90%	2020-09-30	7 825 000	300 000
				<b>24 955 000</b>	<b>300 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 655 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 455 000

**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
	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	0	542
Förutbetalda hyror och avgifter	254 672	263 957
Övriga upplupna kostnader	210 467	148 157
	<b>465 139</b>	<b>412 656</b>

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





**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

**Noter**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

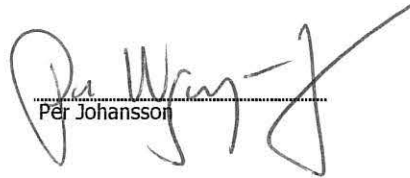
Stockholm, den 4/4/2018

  
Maria Teresa Dörner

  
Håkan Carlsson

  
Jonas Renemar

  
Selvedina Hamzic

  
Per Johansson

  
Bengt Persson

Vår revisionsberättelse här <sup>2018-09-13</sup> lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Magnus Eger

Av föreningen vald revisor

  
Joakim Mattsson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Pepparkvarnen i Stockholm för år 2017.

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 2017 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn 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 iverkliga verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 bostadsrättsförening Pepparkvamen i Stockholm för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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.

13/4  
9/9 2018  
Stockholm den 9/9 2018

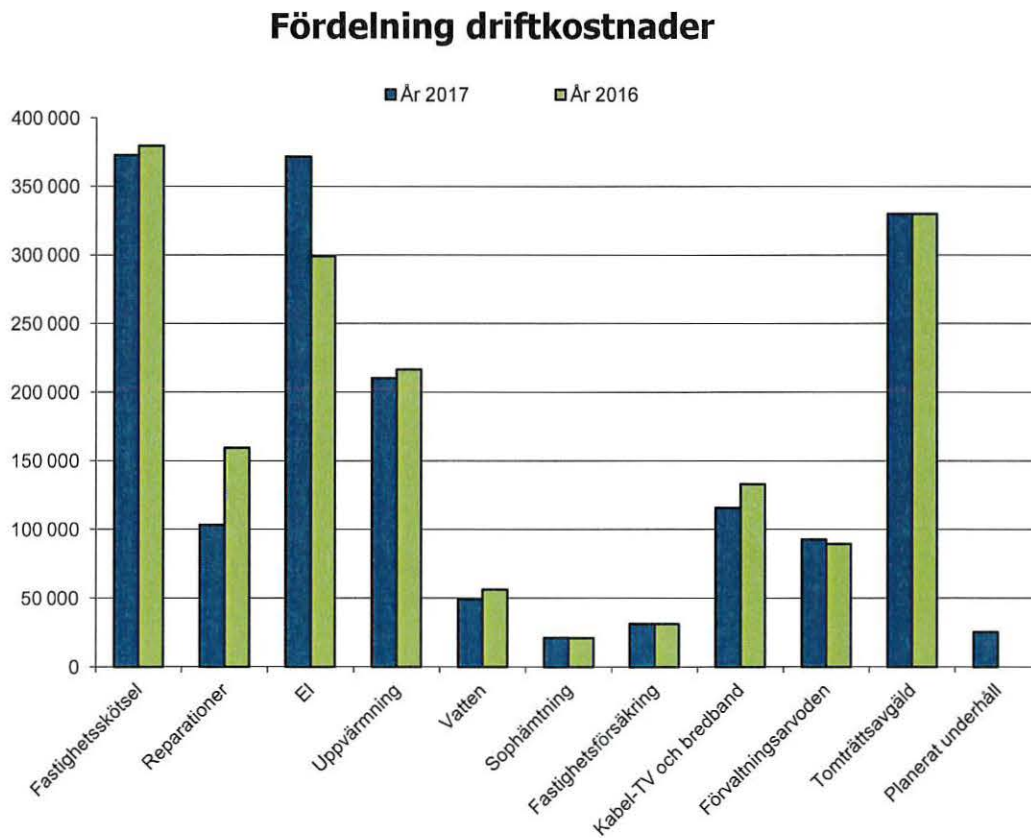
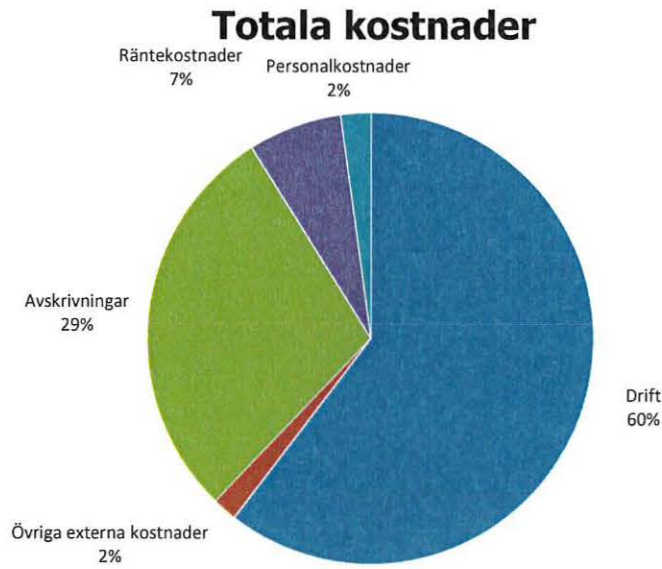
Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Magnus Engström  
Av föreningen vald revisor



## HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm



# 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**