



Org Nr: 769618-1176

Styrelsen för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Org.nr: 769618-1176

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 innehar fastigheten Mesosten 4 i Stockholms kommun med tomträtt. Tomträttsavtalet löper till och med 2029-04-01.

Styrelsen har sitt säte i Hökarängen, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	47	3 064
Parkeringsplatser	40	0

Föreningens fastighet är byggd 2011. Värdeår 2011.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Värmepump och tillhörande system har bytts ut. Detta skedde under februari/mars 2019.
Torktummlaren i tvättstugan har bytts ut.
Det årliga filterbytet har genomförts.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Februari 2020	Entréer, insida	Byte av armaturer
Februari 2020	Parkering	Montering av rörelsestyrd belysning på sophusens utsida för bättre belysning av p-platser.
2020	Parkering	Arbete med att ta fram förslag till laddstolpar har påbörjats.

Övriga väsentliga händelser

I samband med omsättning av lån gjordes i december 2019 en extra amortering på 1 060 000 kr i syfte att sänka föreningens något höga belåningsgrad.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Vid stämman deltog 26 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem
Maria Teresa Dörner
Per Nguyen Johansson
Luis Fierro
Selvedina Hamzic
Jonas Renemar
Bengt Persson

Roll
Ordförande
Vice ordförande/Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot



Förvaltningsberättelse för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Under perioden från stämman 2019-05-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Klas Rudbäck	Ordförande
Fredrik Haglöf	Vice ordförande
Anneli Forsberg	Sekreterare
Luis Fierro	Ledamot
David Rejvi	Ledamot
Bengt Persson	HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Luis Fierro och Fredrik Haglöf.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Luis Fierro, Anneli Forsberg, David Rejvi och Klas Rudbäck. Teckning sker två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen består av Lillemor Lundquist, Göran Segeholm och Lars Larsson.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-02.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 74 (75) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Därutöver är HSB Stockholm en medlem. Under året har 6 (9) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder. >



Förvaltningsberättelse för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	840	840	840	840	840
Totala intäkter kr/kvm	989	993	981	983	995
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	281	261	311	311	214
Belåning, kr/kvm	7 568	8 040	8 145	8 242	8 340
Räntekänslighet	9%	10%	10%	10%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	601	629	569	564	569
Energikostnader kr/kvm	126	130	137	118	111

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 029	3 041	3 007	3 013	3 049
Resultat efter finansiella poster	-805	-53	83	109	-290
Soliditet	76%	75%	74%	74%	74%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

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		3 029 477
Rörelsekostnader	-	3 620 838
Finansiella poster	-	214 051
Årets resultat		-805 412

Planerat underhåll	+	823 500
Avskrivningar	+	843 922
Årets sparande		862 010

Årets sparande per kvm total yta **281**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 745 000	0	1 219 250	-2 219 093	-53 413
Reservering till fond 2019			447 000	-447 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-823 500	823 500	
Balanserad i ny räkning				-53 413	53 413
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-805 412
Belopp vid årets slut	75 745 000	0	842 750	-1 896 006	-805 412

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 272 506
Årets resultat	-805 412
Reservering till underhållsfond	-447 000
Ianspråktagande av underhållsfond	823 500
Summa till stämmans förfogande	-2 701 418

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-2 701 418**

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



HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 029 477	3 041 222
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 664 366	-1 935 956
Övriga externa kostnader	Not 3	-44 870	-42 669
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-67 680	-64 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-843 922	-843 989
Summa rörelsekostnader		-3 620 838	-2 887 075
Rörelseresultat		-591 361	154 147
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 797	5 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-218 848	-213 425
Summa finansiella poster		-214 051	-207 560
Årets resultat		-805 412	-53 413

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och tomträtt

Not 7	96 214 763	97 058 685
	<u>96 214 763</u>	<u>97 058 685</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>96 215 263</u>	<u>97 059 185</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	6 260	2 129
Not 9	727 421	924 421

Övriga fordringar

Not 10	235 541	256 743
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>969 222</u>	<u>1 183 294</u>
--	----------------	------------------

Kassa och bank

Not 11	614 495	1 710 083
--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 583 717</u>	<u>2 893 376</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>97 798 980</u>	<u>99 952 561</u>
--------------------------	--------------------------

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

75 745 000

75 745 000

Yttre underhållsfond

842 750

1 219 250

76 587 75076 964 250*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 896 006

-2 219 093

Årets resultat

-805 412

-53 413

-2 701 418-2 272 506

Summa eget kapital

73 886 33274 691 744**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

22 803 75024 248 750

22 803 750

24 248 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

385 000

385 000

Leverantörsskulder

251 445

183 468

Skatteskulder

63 756

31 373

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

408 697412 226

1 108 898

1 012 067

Summa skulder

23 912 64825 260 817**Summa eget kapital och skulder****97 798 980****99 952 561**

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-805 412	-53 413
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	843 922	843 989
Kassaflöde från löpande verksamhet	38 510	790 576
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 010	-36 073
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	96 831	-115 468
Kassaflöde från löpande verksamhet	139 351	639 035
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 445 000	-321 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 445 000	-321 250
Årets kassaflöde	-1 305 649	317 785
Likvida medel vid årets början	2 546 158	2 228 373
Likvida medel vid årets slut	1 240 509	2 546 158

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 0,83 % 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 1 377 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 21,4 % 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 1808 kr. >



HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	2 573 184	2 573 184
Årsavgifter el	127 547	131 384
Årsavgifter vatten	82 682	87 972
Hyror	144 000	142 500
Bredband	117 312	117 312
Övriga intäkter	12 052	17 970
Bruttoomsättning	<u>3 056 777</u>	<u>3 070 322</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-27 300	-29 100
	3 029 477	3 041 222
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	507 816	484 113
Reparationer	110 515	153 196
El	270 470	262 642
Uppvärmning	257 068	276 874
Vatten	68 188	79 322
Sophämtning	23 173	22 736
Fastighetsförsäkring	36 997	33 634
Kabel-TV och bredband	133 322	134 222
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	32 383	31 373
Förvaltningsarvoden	112 350	101 967
Tomträttsavgäld	269 250	330 000
Övriga driftkostnader	19 334	15 878
Planerat underhåll	<u>823 500</u>	<u>10 000</u>
	2 664 366	1 935 956
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	893	696
Administrationskostnader	15 504	17 490
Extern revision	9 625	11 313
Konsultkostnader	5 678	0
Medlemsavgifter	<u>13 170</u>	<u>13 170</u>
	44 870	42 669
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	46 500	45 500
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	<u>16 180</u>	<u>13 961</u>
	67 680	64 461
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	384	352
Övriga ränteintäkter	<u>4 413</u>	<u>5 513</u>
	4 797	5 865
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>218 848</u>	<u>213 425</u>
	218 848	213 425



HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 7 Byggnader och tomträtt					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 552 000	101 552 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 552 000	101 552 000			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-4 493 315	-3 649 326			
Årets avskrivningar	-843 922	-843 989			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 337 237	-4 493 315			
Utgående redovisat värde	96 214 763	97 058 685			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	42 000 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	15 400 000			
Summa taxeringsvärde	69 600 000	57 400 000			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	101 407	88 346			
Avräkningskonto HSB Stockholm	626 014	836 075			
	727 421	924 421			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	235 541	256 743			
	235 541	256 743			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kassa och bank					
SBAB	614 495	1 710 083			
	614 495	1 710 083			
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	250637	0,90%	2020-09-30	7 225 000	300 000
Stadshypotek	319836	0,87%	2021-09-30	8 393 750	85 000
Stadshypotek	404066	0,54%	2020-12-30	7 570 000	0
				23 188 750	385 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 803 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 263 750
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				25 807 000	25 807 000



HSB bnf Pepparkvarnen i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	385 000	385 000
	<u>385 000</u>	<u>385 000</u>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	113	0
Förutbetalda hyror och avgifter	235 061	228 215
Övriga upplupna kostnader	173 523	184 011
	<u>408 697</u>	<u>412 226</u>

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

15 april 2020

Klas Rudbäck

Fredrik Haglöf

Fredrik Haglöf

Anneli Forsberg

Anneli Forsberg

Luis Fierro

Luis Fierro

David Rejvi

David Rejvi

Bengt Persson

Bengt Persson

Vår revisionsberättelse har 2020-04-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

Jörgen Götehed

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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 13 / 7 2020



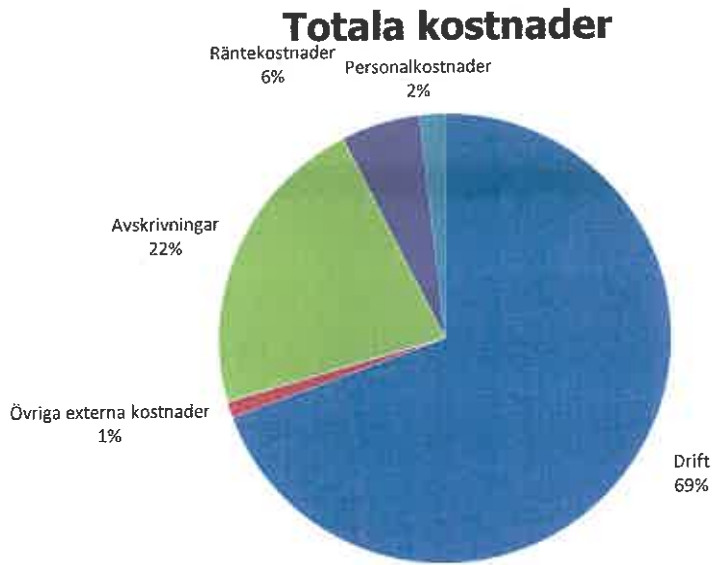
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Magnus Engström
Av föreningen vald revisor



HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm



Fördelning driftkostnader

