



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769618-1176 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Mesosten 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	2011

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	p-platser	0
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 064
Totalt 87 objekt		3 064

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 9 st 2 rok, 26 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Klas Rudbäck	Ordförande	2019-05-31	2023-06-08
Per Fries	Ordförande	2023-06-09	
Bengt Persson	Ledamot	2016-05-25	
Susanne Engström Ryberg	Ledamot	2023-06-08	
Markus Jakbo	Ledamot	2023-06-08	
Mikael Christia Schultz	Ledamot	2023-06-08	
Per Johansson	Ledamot	2023-05-31	
David Daniel Rejvi	Ledamot	2019-05-31	2023-06-08
Emilie Mottet	Ledamot	2022-05-30	2023-06-08
Jenna-Mari Giertha	Ledamot	2022-05-30	2023-06-08
An Johansson	Ledamot	2021-05-27	2023-06-09
Rasmus Ahlbäck	Ledamot	2023-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Engström Ryberg, Per Johansson och Markus Jakbo.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Klas Rudbäck, Susanne Engström Ryberg, Per Johansson, David Daniel Rejvi, Per Fries, Jenna-Mari Giertha, An Johansson och Rasmus Ahlbäck.

Revisorer har varit: Magnus Engström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Maria Teresa Dörner (sammankallande), Irene Arvik Källander samt Thomas Lundin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-19. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 10% från juli 2023.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10% från januari 2024.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-12.

Under året har följande större åtgärder vidtagits:

Besiktning av lägenheterna i PV 41, 43 och 45 inför tunnelsprängningarna.
Uppgradering av hisstelefoner.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 Målning (sophus, plank, entrédörrar, bänkar)
2022 Byte av belysning i trapphusen till LED-armaturer
2022 Installation av bord vid respektive entré
2022 Färdigställande av OVK-besiktning
2021 Installerat 10 st laddboxar
2021 Bytt utebelysning från kvicksilver- till LED-armaturer
2021 Ny EC-fläktmotor Pepparvägen 49
2020 Armaturer i entréer (inomhus) utbytta
2020 Montering av rörelsestyrd belysning på sophusens utsida för bättre belysning av p-platser
2020 Sandlåda Pepparvägen 49 borttagen
2019 Cirkulationspump värme och vatten bytt
2019 Byte av torktumlare i tvättstugan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2024-2025 Byte av tvättmaskiner i tvättstugan (vid behov)
2024-2025 Målning (trapphus, parkeringsrutor) (vid behov)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	41	216	300	303	281
Skuldsättning, kr/kvm	7 123	7 216	7 317	7 442	7 568
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 123	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	229	158	140	131	126
Årsavgifter, kr/kvm	993	840	840	840	840
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 077	931	922	920	922
Nettoomsättning, tkr	3 194	3 062	3 012	3 002	3 029
Resultat efter finansiella poster, tkr	-634	-636	-133	32	805
Soliditet, %	76	76	76	76	76

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 113 881 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 41 kr/m². För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja avgiften med 10% från 240101.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	75 745 000	0	0	75 745 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 329 016	0	827 000	3 156 016
S:a bundet eget kapital, kr	78 074 016	0	827 000	78 901 016
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 288 934	-635 729	-827 000	-5 751 663
Årets resultat, kr	-635 729	635 729	-634 060	-634 060
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 924 663	0	-1 461 060	-6 385 723
S:a eget kapital, kr	73 149 353	0	-634 060	72 515 293

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 827 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 924 663
Årets resultat, kr	-634 060
Reservation till underhållsfond, kr	-827 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 385 723

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 385 723

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 194 488	3 061 334
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 172	230
Summa Rörelseintäkter		3 298 660	3 061 564

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 031 592	-2 489 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 698	-106 744
Personalkostnader	Not 6	-97 913	-93 718
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-858 822	-858 822
Summa Rörelsekostnader		-3 058 025	-3 549 212

Rörelseresultat

240 635 **-487 648**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	22 693	5 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-897 388	-153 847
Summa Finansiella poster		-874 695	-148 081

Resultat efter finansiella poster

-634 060 **-635 729**

Resultat före skatt

-634 060 **-635 729**

Årets resultat

-634 060 **-635 729**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	92 839 073	93 682 995
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	104 300	119 200
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		92 943 373	93 802 195

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

92 943 873 **93 802 695**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		710	2 517
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	462 180	1 303 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	174 952	230 762
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		637 842	1 536 525

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 694 600	773 184
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 694 600	773 184

Summa Omsättningstillgångar

2 332 442 **2 309 709**

Summa Tillgångar

95 276 315 **96 112 404**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	75 745 000	75 745 000
Fond för yttre underhåll	3 156 016	2 329 016
Summa Bundet eget kapital	78 901 016	78 074 016

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 751 663	-4 288 934
Årets resultat	-634 060	-635 729
Summa Ansamlad förlust	-6 385 723	-4 924 663

Summa Eget kapital

72 515 293 **73 149 353**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 823 400	22 109 600
Leverantörsskulder		267 588	252 590
Skatteskulder		146 076	105 656
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	6 859	16 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	517 098	478 798
Summa Kortfristiga skulder		22 761 021	22 963 051

Summa Skulder

22 761 021 **22 963 051**

Summa Eget kapital och skulder

95 276 315 **96 112 404**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	240 635	-487 648
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	858 822	858 822
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	858 822	858 822
Erhållen ränta	22 693	5 766
Erlagd ränta	-896 253	-151 256

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	225 898	225 685
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	91 148	-6 913
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	83 035	208 500
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	174 183	201 587

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-286 200	-309 150
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-286 200	-309 150

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	2 006 233	1 888 111
Likvida medel vid årets slut	2 120 114	2 006 233

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftkostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet."

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 701 848	2 573 184
	Hyror garage och parkeringsplatser	166 000	159 850
	Hyror förbrukningsbaserad	225 542	213 300
	Hyror informationsöverföring	117 312	117 312
	Övriga primära intäkter	3 286	33 688
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 213 988	3 097 334
	Avgiftsbortfall	-19 500	-36 000
	<i>Summa</i>	-19 500	-36 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 194 488	3 061 334
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	104 172	230
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	104 172	230
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-328 570	-371 597
	Snö och halk-bekämpning	-156 085	-83 241
	Reparationer	-152 797	-229 019
	Planerat underhåll	0	-437 229
	Försäkringskostnader	-2 690	-2 861
	EI	-355 916	-330 315
	Uppvärmning	-253 829	-294 736
	Vatten	-90 628	-73 754
	Sophämtning	-30 804	-34 356
	Fastighetsförsäkring	-52 090	-45 296
	Kabel-TV och bredband	-137 221	-135 947
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-74 683	-71 370
	Förvaltningsavtalskostnader	-134 239	-121 872
	Tomträttsavgäld	-249 000	-249 000
	Övriga driftkostnader	-13 040	-9 334
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 031 592	-2 489 926

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 548	-7 681
	Administrationskostnader	-5 768	-34 036
	Extern revision	-11 125	-11 000
	Medlemsavgifter	-13 170	-13 170
	Föreningsverksamhet	-1 286	-15 543
	Övriga förvaltningskostnader	-27 801	-25 314
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-69 698	-106 744
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 623	-4 000
	Övriga arvoden	-73 658	-67 000
	Sociala avgifter	-20 632	-22 718
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-97 913	-93 718
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	546	569
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	22 147	5 197
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	22 693	5 766
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-883 201	-142 927
	Övriga räntekostnader	-14 187	-10 920
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-897 388	-153 847

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 552 000	101 552 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	101 552 000	101 552 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 869 005	-7 025 082
	Årets avskrivningar	-843 922	-843 922
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 712 927	-7 869 005
	Byggnader	92 839 073	93 682 995
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	93 000 000	93 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 807 000	25 807 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	25 807 000	25 807 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	149 000	149 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	149 000	149 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 800	-14 900
	Årets avskrivningar	-14 900	-14 900
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-44 700	-29 800
	Utgående redovisat värde	104 300	119 200
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	425 514	1 233 049
	Övriga fordringar	36 666	70 197
	Summa Övriga fordringar	462 180	1 303 246

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 952	230 762		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	174 952	230 762		
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	SBAB	1 694 600	773 184		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 694 600	773 184		
Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,49%	2024-12-30	7 345 000	300 000
	Stadshypotek AB	4,7%	2024-04-02	6 400 000	0
	Stadshypotek AB	4,72%	2024-09-30	8 078 400	81 600
				21 823 400	381 600
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			21 823 400	
	Kortfristig del			21 823 400	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	-4 200	6 434		
	Källskatt	1 086	0		
	Övriga kortfristiga skulder	9 973	9 973		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	6 859	16 407		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	291 959	251 883		
	Upplupna räntekostnader	3 726	2 591		
	Övriga upplupna kostnader	221 413	224 324		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	517 098	478 798		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 brf Pepparkvarnen i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 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 avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 föreningsvalda 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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 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

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Engström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER FRIES

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:10:30



RASMUS AHLBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:16:03



PER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:25:20



BENGT PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:42:25



MARKUS JAKBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 21:18:12



SUSANNE ENGSTRÖM RYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:13:11



MIKAEL CHRISTIA SCHULTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:25:26



MAGNUS ENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 21:28:20



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 22:01:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS ENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 21:30:19



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 22:01:03

