



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pepparkvarnen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769618-1176 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2018-11-28.

### 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. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
40	p-platser	0
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3064
<b>Totalt 87 objekt</b>		<b>3064</b>

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	
Maria Teresa Dörner	Ledamot	2020-06-16	2022-05-30
Bengt Persson	Ledamot	2016-05-25	
Fredrik Haglöf	Ledamot	2019-05-31	2022-05-30
David Daniel Rejvi	Ledamot	2019-05-31	
Emilie Mottet	Ledamot	2022-05-30	
Jenna-Mari Gierdda	Ledamot	2022-05-30	
An Johansson	Ledamot	2021-05-27	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Rejvi, Klas Rudbäck och An Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Maria Teresa Dörner, Klas Rudbäck, Fredrik Haglöf, David Daniel Rejvi, Jenna-Mari Giertha, An Johansson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Annika Terese Persson (sammankallande) och Thomas Lundin, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 18 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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:

- Målning (sophus, plank, entrédörrar, bänkar)
- Byte av belysning i trapphusen till LED-armaturer
- Installation av bord vid respektive entré
- Färdigställande av OVK-besiktning

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 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:

- 2023-2025 Byte av tvättmaskiner i tvättstugan (vid behov)
- 2023-2025 Målning (trapphus, parkeringsrutor)

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 19 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	216	300	303	281	261
Skuldsättning, kr/kvm	7 216	7 317	7 442	7 568	8 040
Räntekänslighet, %	9	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	158	140	131	126	130
Driftskostnad, kr/kvm	666	583	562	569	592
Årsavgifter, kr/kvm	840	840	840	840	840
Totala intäkter, kr/kvm	931	922	920	922	923
Nettoomsättning, tkr	3 062	3 012	3 002	3 029	3 041
Resultat efter finansiella poster, tkr	-636	-133	32	805	-53
Soliditet, %	76	76	76	76	75

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	1 939 245	0	389 771	2 329 016
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>77 684 245</b>	<b>0</b>	<b>389 771</b>	<b>78 074 016</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 766 358	-132 805	-389 771	-4 288 934
Årets resultat, kr	-132 805	132 805	-635 729	-635 729
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 899 163</b>	<b>0</b>	<b>-1 025 500</b>	<b>-4 924 663</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>73 785 082</b>	<b>0</b>	<b>-635 729</b>	<b>73 149 353</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 827 000 kr samt ianspråktagande skett med 437 229 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	-3 899 163
Årets resultat, kr	-635 729
Reservation till underhållsfond, kr	-827 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	437 229
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 924 663</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 924 663</b>

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

**HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm**

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 061 564	3 011 900
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 535 304	-2 044 523
Övriga externa kostnader	Not 3	-61 367	-43 583
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-93 718	-81 118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-858 822</u>	<u>-858 822</u>
Summa rörelsekostnader		-3 549 212	-3 028 047
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-487 648</b>	<b>-16 147</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 766	2 781
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-153 847</u>	<u>-119 440</u>
Summa finansiella poster		-148 081	-116 659
<b>Årets resultat</b>		<b>-635 729</b>	<b>-132 805</b>

**HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	93 682 995	94 526 918
Inventarier och maskiner	Not 8	119 200	134 100
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	0
		<u>93 802 195</u>	<u>94 661 018</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>93 802 695</u>	<u>94 661 518</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 517	396
Övriga fordringar	Not 11	1 303 246	1 190 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	230 762	226 156
		<u>1 536 525</u>	<u>1 416 616</u>
Kassa och bank	Not 13	773 184	768 058
Summa omsättningstillgångar		<u>2 309 709</u>	<u>2 184 674</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>96 112 404</u></b>	<b><u>96 846 192</u></b>

**HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	75 745 000	75 745 000
Yttre underhållsfond	2 329 016	1 939 245
	<u>78 074 016</u>	<u>77 684 245</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 288 934	-3 766 358
Årets resultat	-635 729	-132 805
	<u>-4 924 663</u>	<u>-3 899 163</u>
Summa eget kapital	<u>73 149 353</u>	<u>73 785 082</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 22 109 600	22 418 750
Leverantörsskulder	252 590	110 803
Skatteskulder	105 656	67 867
Övriga skulder	Not 16 10 715	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>484 490</u>	<u>463 690</u>
	<u>22 963 051</u>	<u>23 061 110</u>
Summa skulder	<u>22 963 051</u>	<u>23 061 110</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>96 112 404</u></b>	<b><u>96 846 192</u></b>



**HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-635 729	-132 805
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	858 822	858 822
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>223 094</u>	<u>726 017</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 913	-9 351
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	211 091	-325 951
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>427 272</u>	<u>390 715</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	299 129
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-149 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>150 129</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-309 150	-385 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-309 150</u>	<u>-385 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>118 122</b>	<b>155 844</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 888 111</b>	<b>1 732 267</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 006 233</b>	<b>1 888 111</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.

#### 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.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### 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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 573 184	2 573 184
Individuell mätning el	147 293	122 010
Individuell mätning vatten	66 007	68 116
Hyror	160 080	151 483
Bredband	117 312	117 312
Övriga intäkter	33 688	19 095
Bruttoomsättning	<u>3 097 564</u>	<u>3 051 200</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-36 000	-39 300
	<b>3 061 564</b>	<b>3 011 900</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	454 838	433 035
Reparationer	231 880	139 166
El	330 315	267 693
Uppvärmning	294 736	260 444
Vatten	73 754	92 396
Sophämtning	34 356	30 080
Fastighetsförsäkring	45 296	43 139
Kabel-TV och bredband	135 947	137 234
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	71 370	34 309
Förvaltningsarvoden	142 547	147 871
Tomträttsavgäld	249 000	249 000
Övriga driftkostnader	34 036	18 139
Planerat underhåll	437 229	192 017
	<u>2 535 304</u>	<u>2 044 523</u>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	9 334	2 288
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 681	814
Administrationskostnader	20 182	17 436
Extern revision	11 000	9 875
Medlemsavgifter	13 170	13 170
	<u>61 367</u>	<u>43 583</u>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	62 000	57 120
Revisionsarvode	4 000	3 570
Övriga arvoden	5 000	4 710
Sociala avgifter	22 718	15 718
	<u>93 718</u>	<u>81 118</u>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	569	475
Övriga ränteintäkter	5 197	2 306
	<u>5 766</u>	<u>2 781</u>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	142 927	119 440
Övriga räntekostnader	10 920	0
	<u>153 847</u>	<u>119 440</u>

**HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 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>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-7 025 082	-6 181 160
Årets avskrivningar	-843 922	-843 922
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 869 005</b>	<b>-7 025 082</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 682 995</b>	<b>94 526 918</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>93 000 000</b>	<b>69 600 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	149 000	0
Omklassificering	0	149 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 000</b>	<b>149 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 900	0
Årets avskrivningar	-14 900	-14 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 800</b>	<b>-14 900</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>119 200</b>	<b>134 100</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	299 129
Årets investeringar	0	0
Omklassificering till inventarier	0	-299 129
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	70 197	70 011
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 233 049	1 120 053
	<b>1 303 246</b>	<b>1 190 064</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	230 762	226 156
	<b>230 762</b>	<b>226 156</b>

**HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm****Noter****2022-12-31****2021-12-31**

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



**HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	SBAB	773 184	768 058
		<b>773 184</b>	<b>768 058</b>

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	578665	3,11%	2023-09-29	6 400 000		0
Stadshypotek AB	578666	3,11%	2023-09-29	8 139 600		81 600
Stadshypotek AB	594104	3,13%	2023-12-29	7 570 000		300 000
				22 109 600		381 600

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 201 600

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 25 807 000 25 807 000

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>			
	Kortfristig del av långfristig skuld	22 109 600	22 418 750
		<b>22 109 600</b>	<b>22 418 750</b>

<b>Not 16 Övriga skulder</b>			
	Momsskuld	10 715	0
	Inre fond	0	0
		<b>10 715</b>	<b>0</b>

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
	Upplupna räntekostnader	2 591	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	257 575	260 610
	Övriga upplupna kostnader	224 324	203 080
		<b>484 490</b>	<b>463 690</b>

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



**HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	
--------	---------------------------------------	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
An Johansson

.....  
Bengt Persson

.....  
David Daniel Rejvi

.....  
Emilie Mottet

.....  
Jenna-Mari Giertha

.....  
Klas Rudbäck

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

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 2022.

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 2022 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 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 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 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 2022 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. Revisor 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Engström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KLAS RUDBÄCK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 14:51:45



**EMILIE MOTTET**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 15:14:47



**BENGT PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 23:45:06



**AN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 15:43:04



**DAVID DANIEL REJVI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 21:58:37



**JENNA-MARI GIERTTA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 18:39:38



**MAGNUS ENGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 08:41:15



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 12:13:01



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-17 kl. 08:43:26



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 12:13:11

