



Org Nr: 769618-1176

Styrelsen för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Org.nr: 769618-1176

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 2029-03-31.

Styrelsen har sitt säte i Hökarängen i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	47	3 064
Parkeringar och garageplatser	40	0

Föreningens fastighet är byggd 2011 med 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 under räkenskapsåret

1. Bytt trasiga takpannor
2. Bytt sand i sandlådor
3. Spolat brunnar
4. Genomfört årligt filterbyte
5. Planken ute har tvättats.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Parkering	Beslut har under 2020 tagits att installera 10 st laddboxar.
2021	Utemiljö	Beslut har under 2020 tagits att byta ut armaturerna i belysnings-stolparna från kvicksilverlampor till LED både av miljö- och ekonomiska skäl.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Entréer	Armaturer i entréer (inomhus) utbytta
2020	Parkering	Montering av rörelsestyrd belysning på sophusens utsida för bättre belysning av p-platser.
2020	Lekplats	Sandlåda Pepparvägen 49 borttagen

Övriga väsentliga händelser

Under 2020 har vi bytt entreprenörer för lokalvård, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

Elpris: I samband med installationen av laddboxar uppdagades att elpriset till respektive lägenhet har varit lägre än det faktiska elpris föreningen betalar. Eftersom elpriset till lägenheterna inte ska vara rabatterat, justerades därför elpriset till lägenheterna fr.o.m. 1 april, 2021. Den nya tariffen, som även gäller för laddboxarna, är 1.60 kr/kWh inkl. moms (tidigare 1.30 kr/kWh inkl. moms).

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Vid stämman deltog 13 personer varav 12 var röstberättigade. Därutöver en fullmakt.





Förvaltningsberättelse för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-10 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Klas Rudbäck
Fredrik Haglöf
Anneli Forsberg
Luis Fierro
David Rejvi
Bengt Persson

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot

Styrelsen har under 2020-06-10 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Klas Rudbäck
Fredrik Haglöf
Anneli Forsberg
Maria Teresa Dörner
David Rejvi
Bengt Persson

Roll

Ordförande
Vice ordförande, sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Klas Rudbäck, Anneli Forsberg och David Rejvi.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Klas Rudbäck, Anneli Forsberg, Maria Teresa Dörner och David Rejvi. Teckning sker två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen består av Annika Persson och Tomas Lundin.

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 fastighetssyn genomfördes 2020-11-18.

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 72 (74) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 2 (6) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

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.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	840	840	840	840	840
Totala intäkter kr/kvm*	920	922	923	914	915
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	303	281	261	311	311
Belåning, kr/kvm	7 442	7 568	8 040	8 145	8 242
Räntekänslighet	9%	9%	10%	10%	10%
Totala driftkostnader kr/kvm*	562	569	592	538	539
Energikostnader kr/kvm	131	126	130	137	118

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 002	3 029	3 041	3 007	3 013
Resultat efter finansiella poster	32	-805	-53	83	109
Soliditet	76%	76%	75%	74%	74%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	3 001 938
Rörelsekostnader	- 2 800 430
Finansiella poster	- 169 953
Årets resultat	31 555
Planerat underhåll	+ 51 488
Avskrivningar och utrangeringar	+ 843 922
Årets sparande	926 966
Årets sparande per kvm total yta	303

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 745 000	0	842 750	-1 896 006	-805 412
Reservering till fond 2020			615 000	-615 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-51 488	51 488	
Balanserad i ny räkning				-805 412	805 412
Årets resultat					31 555
Belopp vid årets slut	75 745 000	0	1 406 262	-3 264 930	31 555

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 701 418
Årets resultat	31 555
Reservering till underhållsfond	-615 000
Ianspråktagande av underhållsfond	51 488
Summa till stämmans förfogande	-3 233 375

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 233 375
-------------------------	-------------------

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

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 001 938	3 029 477
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 805 181	-2 664 366
Övriga externa kostnader	Not 3	-65 827	-44 870
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-85 500	-67 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-843 922	-843 922
Summa rörelsekostnader		-2 800 430	-3 620 838
Rörelseresultat		201 508	-591 361
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 274	4 797
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-172 226	-218 848
Summa finansiella poster		-169 953	-214 051
Årets resultat		31 555	-805 412

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	95 370 840	96 214 763
Pågående nyanläggningar	Not 8	299 129	0
		<u>95 669 969</u>	<u>96 214 763</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>95 670 469</u>	<u>96 215 263</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 132	6 260
Övriga fordringar	Not 10	1 185 939	727 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	214 069	235 541
		<u>1 403 140</u>	<u>969 222</u>
Kassa och bank	Not 12	616 339	614 495
Summa omsättningstillgångar		<u>2 019 479</u>	<u>1 583 717</u>
Summa tillgångar		<u>97 689 948</u>	<u>97 798 980</u>



**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	75 745 000	75 745 000
Yttre underhållsfond	1 406 262	842 750
	<u>77 151 262</u>	<u>76 587 750</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 264 930	-1 896 006
Årets resultat	31 555	-805 412
	<u>-3 233 375</u>	<u>-2 701 418</u>
Summa eget kapital	<u>73 917 887</u>	<u>73 886 332</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>22 803 750</u>
	0	22 803 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 22 803 750	385 000
Leverantörsskulder	129 734	251 445
Skatteskulder	65 894	63 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>772 683</u>	<u>408 697</u>
	<u>23 772 061</u>	<u>1 108 898</u>
Summa skulder	<u>23 772 061</u>	<u>23 912 648</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>97 689 948</u>	<u>97 798 980</u>

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	31 555	-805 412
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	843 922	843 922
Kassaflöde från löpande verksamhet	875 478	38 510
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	55 996	4 010
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	244 413	96 831
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 175 887	139 351
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-299 129	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-299 129	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-385 000	-1 445 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-385 000	-1 445 000
Årets kassaflöde	491 758	-1 305 649
Likvida medel vid årets början	1 240 509	2 546 158
Likvida medel vid årets slut	1 732 267	1 240 509

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 kronor per lägenhet.

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 1 808 kr.



**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 573 184	2 573 184
	Individuell mätning el	111 781	127 547
	Individuell mätning vatten	72 119	82 682
	Hyrer	144 600	144 000
	Bredband	117 312	117 312
	Övriga intäkter	18 342	12 052
	Bruttoomsättning	3 037 338	3 056 777
	Avgifts- och hyresbortfall	-35 400	-27 300
		3 001 938	3 029 477
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	349 551	507 816
	Reparationer	191 658	110 515
	El	260 070	270 470
	Uppvärmning	259 077	257 068
	Vatten	67 060	68 188
	Sophämtning	25 280	23 173
	Fastighetsförsäkring	40 697	36 997
	Kabel-TV och bredband	134 222	133 322
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	33 558	32 383
	Förvaltningsarvoden	133 515	112 350
	Tomträttsavgäld	249 000	269 250
	Övriga driftkostnader	10 004	19 334
	Planerat underhåll	51 488	823 500
		1 805 181	2 664 366
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	893
	Administrationskostnader	41 907	15 504
	Extern revision	10 500	9 625
	Konsultkostnader	250	5 678
	Medlemsavgifter	13 170	13 170
		65 827	44 870
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	57 000	46 500
	Revisionsarvode	3 500	3 000
	Övriga arvoden	5 000	2 000
	Sociala avgifter	20 000	16 180
		85 500	67 680
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	397	384
	Övriga ränteintäkter	1 876	4 413
		2 274	4 797
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	171 709	218 848
	Övriga räntekostnader	517	0
		172 226	218 848

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 552 000	101 552 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 552 000	101 552 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 337 237	-4 493 315
Årets avskrivningar	-843 922	-843 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 181 160	-5 337 237
Utgående redovisat värde	95 370 840	96 214 763
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	20 600 000
Summa taxeringsvärde	69 600 000	69 600 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	299 129	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 129	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	70 011	101 407
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 115 928	626 014
	1 185 939	727 421
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	214 069	235 541
	214 069	235 541
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	616 339	614 495
	616 339	614 495



**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13	Skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	319836	0,87%	2021-09-30	8 308 750	85 000
Stadshypotek AB	404066	0,41%	2021-12-30	7 570 000	0
Stadshypotek AB	452125	0,45%	2021-09-30	6 925 000	300 000
				22 803 750	385 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 878 750

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

Not 14	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Kortfristig del av långfristig skuld	22 803 750	385 000
	22 803 750	385 000

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
---------------	---	--

Upplupna räntekostnader	0	113
Förutbetalda hyror och avgifter	259 485	235 061
Övriga upplupna kostnader	513 198	173 523
	772 683	408 697

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

Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	
---------------	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Klas Rudbäck	 Bengt Persson	 David Rejvi
-----------------------	------------------------	----------------------

..... Fredrik Haglöf	 Anneli Forsberg	 Maria Teresa Dörner
-------------------------	--------------------------	------------------------------

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

..... Magnus Engström	 Martin Fredriksson, BoRevision AB
--------------------------	--

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 2020.

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 2020 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Risker 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 / 2021

.....
Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Magnus Engström
Av föreningen vald revisor