



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Peppared i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Koralltickan 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
Byggnadsår 1984

Föreningens byggnad består av 64 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 39 st garage samt 38 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.
Till fastigheterna hör förråd samt en kvartersgård, total lokalyta 800 kvm.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 5 506 kvm.

<u>Lägenheter</u>	<u>Antal</u>	<u>Ytor kvm</u>
2 rum	26	1708
3 rum	18	1647
4 rum	13	1339
5 rum	7	812

Lägenheter 64 5506

Medellägenhetsytan är 86,03 kvm.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad, som årligen uppdateras av styrelsen tillsammans med HSB Mölndals tekniska förvaltning. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i underhållsplanen för att möta behovet av planerat underhåll för den period som underhållsplanen omfattar.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till cirka 54 miljoner kr för den



närmaste 30-årsperioden.

Det planerade underhållet under de kommande fem åren innefattar målning av fasad, rensning av dagvattenledningar, ovk och rensning av kanaler i fläktar.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takomläggning av fastigheter.

Filterbyte i köksfläktarna (enligt serviceavtalet med Gunnar Karlson Sverige AB).

Byte av trädäck utanför kvarterslokalen.

Utredning samt åtgärd gällande vattenflöden i området.

Föreningen har på det stora hela inte blivit så påverkade av Covid-19 pandemin. Vi genomförde årsstämman med hjälp av poströstning och har fått ställa in städdagen. Vi hade för avsikt att köpa in en roddmaskin till vårt gym men det har på grund av pandemin varit helt omöjligt att få tag på en.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lägenhet samt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 110 906 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

För 2021 beslutade styrelsen att lämna avgifterna oförändrade. Budgeten för 2021 visar ett resultat på 218 836 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 686 000 kronor samt planerat lyft om 211 000 kronor.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-20.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-02. I stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar varav 25 avsåg inkomna poströster.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 95 (95) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 64

Samägare 30

HSB Mölndal 1

Under året har 8 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2021) 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2021) 476 kr.

gm

Gemensamma utrymmen

Till föreningen hör en kvartersgård innehållande tvättstuga, bastu, träningslokal, samlingslokal med tillhörande kök och ett gästrum.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Peppared är medlem i HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

HSB-certifiering

Brf Peppared är sedan 2001 certifierade enligt den modell som framtagits av HSB Riksförbund.

HSB Klimatavtal

Bostadsrättsföreningen är ansluten till HSB Klimatavtal och har förbundit sig att följa de mål som angetts i avtalet.

Eftersom hela föreningen är ombyggd till fjärrvärme har den totala klimatpåverkan minskat med ca 83% vilket innebär att klimatavtalets mål med 50% lägre koldioxidutsläpp till 2023 redan är uppfyllt.

Ytterligare energi och klimatbesparingsåtgärder är dock tänkbara framöver.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas ut till föreningens medlemmar vid behov. Under 2020 har ett antal informationsblad delats ut och även satts upp på föreningens anslagstavla. HSB Brf Peppared finns också på Facebook.

Aktiviteter

Vårens Pepparedsdag blev inställd på grund av takomläggning samt restriktionerna kring Covid-19..

Höstens Pepparedsdag ägde rum den 17 oktober, då vi tillsammans krattade löv och plockade in inför vintern.

Vår årliga tomtevandring fick sig ett annat uttryck i år på grund av pandemin. Den 13 december gick istället tomten runt till alla boenden och lämnade en liten julklapp till alla hushåll..

Ett stort tack till alla föreningens medlemmar för ett gott samarbete och för fina insatser under året. Allt engagemang från medlemmarna hjälper till att hålla våra kostnader nere och att ge Brf Peppared ett gott anseende.

Om

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Linda Blom	Ledamot	Ordförande
Dimitrios Tagioglou	Ledamot	Vice ordförande
Jessica Elgeskog	Ledamot	Sekreterare
Mats Hård	Ledamot	Ekonomiansvarig
Anders Augustsson	Ledamot	
Johanna Esbjörnsson	Ledamot	
Pumba Johansson	Ledamot	
Åsa Andersson	Ledamot	HSB Mölndal

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Linda Blom, Jessica Elgeskog och Johanna Esbjörnsson.

Firmatecknare har varit Mats Hård, Jessica Elgeskog, Linda Blom samt Dimitrios Tagioglou, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie sammanträden.

Styrelseledamöterna har deltagit i digitala utbildningar via HSB Mölndal, i den mån de erbjudits.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 141 900 kr (exkl. sociala avgifter).

Arvodet till revisorn har varit 3 000 kr.

Arvodet till valberedningen har varit 5 000 kr.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom föreningens mailadress: styrelsen@peppared.se

Revisorer

Revisorer har varit Caroline Hallengren, vald av föreningen samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, av HSB Riksförbund godkänd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Mats Hård med Dimitrios Tagioglou som suppleant, valda av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Arya Rahimian och Jimmy Jansson, valda av stämman.



Flerårsöversikt (kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 207 826	5 235 608	5 188 170	4 984 406	4 846 616
Resultat efter finansiella poster	-5 372 326	1 934 135	1 571 041	1 862 511	-1 497 843
Kassalikviditet (%)	26,9	524,3	349,5	238,0	85,0
Soliditet (%)	10,5	23,9	19,0	15,0	10,0
Fond för yttre underhåll	1 376 747	6 966 811	5 495 728	4 134 100	3 764 367
Årsavgift per kvm bostadsyta	800	800	800	770	755
Lån per kvm bostadsyta	4 718	4 808	4 899	4 990	5 081
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,9	1,1	1,2	1,6	1,9
Fastighetens belåningsgrad (%)	36	36	53	54	55
Taxeringsvärde (tkr)	73 145	73 145	51 216	51 216	51 216

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 010 003	6 966 811	-2 368 654	1 934 135	8 542 295
Reservering till yttre fond		1 686 000	-1 686 000		0
Anspråkstagande av yttre fond		-7 276 064	7 276 064		0
Disposition av föregående års resultat:			1 934 135	-1 934 135	0
Årets resultat				-5 372 326	-5 372 326
Belopp vid årets utgång	2 010 003	1 376 747	5 155 545	-5 372 326	3 169 969

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	5 155 545
årets förlust	-5 372 326
	-216 781
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-216 781
	-216 781

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

on

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 207 826	5 235 608
Övriga rörelseintäkter	3	23 649	22 525
Summa rörelseintäkter		5 231 475	5 258 133
Rörelsekostnader			
Underhåll		-7 276 064	-147 917
Driftskostnader	4	-2 296 985	-2 117 790
Personalkostnader	5	-210 340	-200 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-569 130	-569 128
Summa rörelsekostnader		-10 352 519	-3 035 714
Rörelseresultat		-5 121 044	2 222 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 444	7 574
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 726	-295 858
Resultat efter finansiella poster		-5 372 326	1 934 135
Resultat före skatt		-5 372 326	1 934 135
Årets resultat		-5 372 326	1 934 135

Om

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 11	28 524 099	29 071 199
Inventarier, verktyg och installationer	7	47 147	69 177
Summa materiella anläggningstillgångar		28 571 246	29 140 376

Summa anläggningstillgångar

28 571 246

29 140 376

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	1 578 099	2 638 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	157 861	5 867
Summa kortfristiga fordringar		1 735 960	2 644 122

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	4 000 000

Summa omsättningstillgångar

1 735 960

6 644 122

SUMMA TILLGÅNGAR

30 307 206

35 784 498

on

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 010 003

2 010 003

Fond för yttre underhåll

1 376 747

6 966 811

Summa bundet eget kapital

3 386 750

8 976 814

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 155 545

-2 368 654

Årets resultat

-5 372 326

1 934 135

Summa fritt eget kapital

-216 781

-434 519

Summa eget kapital

3 169 969

8 542 295

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

20 687 500

25 975 000

Summa långfristiga skulder

20 687 500

25 975 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

5 287 500

500 000

Leverantörsskulder

363 394

0

Skatteskulder

9 750

6 422

Övriga skulder

12

16 857

16 543

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

772 236

744 238

Summa kortfristiga skulder

6 449 737

1 267 203

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 307 206

35 784 498

Om

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Peppareds årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	75 år
Om- och tillbyggnader	20 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10 år
Maskiner och inventarier	3-10 år
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.	

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

on

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 407 612	4 407 612
Internetavgifter	95 232	95 232
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	261 775	265 300
Intäkter värme och vatten	419 043	443 661
Övriga intäkter	24 164	23 803
	5 207 826	5 235 608

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Återbäring Länsförsäkringar	8 631	6 751
Överlåtelse och pantavgifter	14 129	15 774
Övrigt	889	
	23 649	22 525

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	11 706	1 550
Försäkring	112 680	79 880
Reparationer	207 617	158 092
Fastighetsskatt	110 906	107 578
-El	93 526	89 368
-Uppvärmning	454 458	507 176
-Vatten	188 356	201 087
-Renhållning	154 372	106 152
KabelTV	173 460	173 425
Fastighetsskötsel och städ	365 970	450 237
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	158 640	156 484
Medlemsavgift HSB	25 200	0
Studie- och fritidsverksamhet	4 886	11 344
Konsultarvoden	186 628	46 052
Övrigt	48 580	29 365
	2 296 985	2 117 790

67

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	149 900	147 500
Löner och andra ersättningar	10 000	5 200
Sociala kostnader och pensionskostnader	50 440	48 179
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	210 340	200 879

Föreningen har ingen fastanställd personal men timanställd extrapersonal vid behov.

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	39 188 463	39 188 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 188 463	39 188 463
Ingående avskrivningar	-10 117 264	-9 570 164
Årets avskrivningar	-547 100	-547 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 664 364	-10 117 264
Utgående redovisat värde	28 524 099	29 071 199
Taxeringsvärden byggnader	48 726 000	48 726 000
Taxeringsvärden mark	24 419 000	24 419 000
	73 145 000	73 145 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 207 400.

Not 7 Inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	316 078	316 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 078	316 078
Ingående avskrivningar	-246 901	-224 873
Årets avskrivningar	-22 030	-22 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-268 931	-246 901
Utgående redovisat värde	47 147	69 177

om

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	1 567 320	2 626 888
Skattekonto	10 739	7 965
Hyses- och avgiftsfordran	40	1 977
Leverantörsfaktura kredit		1 425
	1 578 099	2 638 255

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Telenor	42 960	0
Fastighetsförsäkring	114 901	0
Upplupen ränteintäkt		5 867
	157 861	5 867

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,01	2021-03-30	4 937 500	5 087 500
Handelsbanken	1,28	2022-03-30	4 937 500	5 087 500
Handelsbanken	0,92	2022-03-01	10 100 000	10 100 000
Handelsbanken	0,73	2022-12-01	6 000 000	6 200 000
			25 975 000	26 475 000
Kortfristig del av långfristig skuld			5 287 500	500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 475 000kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	34 300 000	34 300 000
	34 300 000	34 300 000

Not 12 Övriga skulder

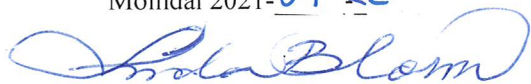
	2020-12-31	2019-12-31
Moms	2 790	2 476
Inre fond	14 067	14 067
	16 857	16 543

Bm

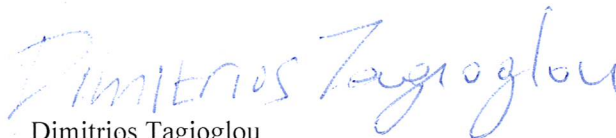
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	378 230	376 792
Räntor	11 393	12 646
Revisionsarvode	16 400	16 300
Arvoden valberedning/internrevisor inkl. sociala avg.		10 514
Fjärrvärme	58 580	109 960
El	7 112	16 022
Fastighetsskötsel/markarbeten	181 465	30 446
Reparationer	119 056	
Vatten		90 094
Renhållning		57 726
Övrigt		23 738
	772 236	744 238

Mölndal 2021-04 22



Linda Blom



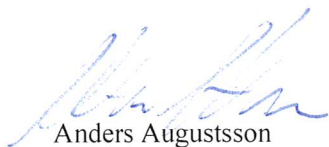
Dimitrios Tagioglou



Jessica Elgeskog



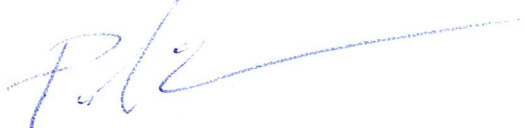
Mats Hård



Anders Augustsson



Johanna Esbjörnsson



Pumba Johansson



Asa Andersson

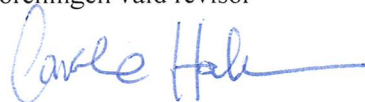
Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04 - 22

Öhrings Pricewaterhouse Coopers



Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Caroline Hallengren
Av föreningen vald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Peppared i Mölndal, org.nr 752000-0501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Peppared i Mölndal för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

DM

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Peppared i Mölndal för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

on



Kungsbacka 2021- 04-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "EM", representing Erik Malmqvist.

Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Caroline Hallengren
Av föreningen vald revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Caroline Hallengren", representing the auditor.