

ÅRSREDOVISNING 2025 & KALLELSE

Bostadsrättsföreningen Pepparroten

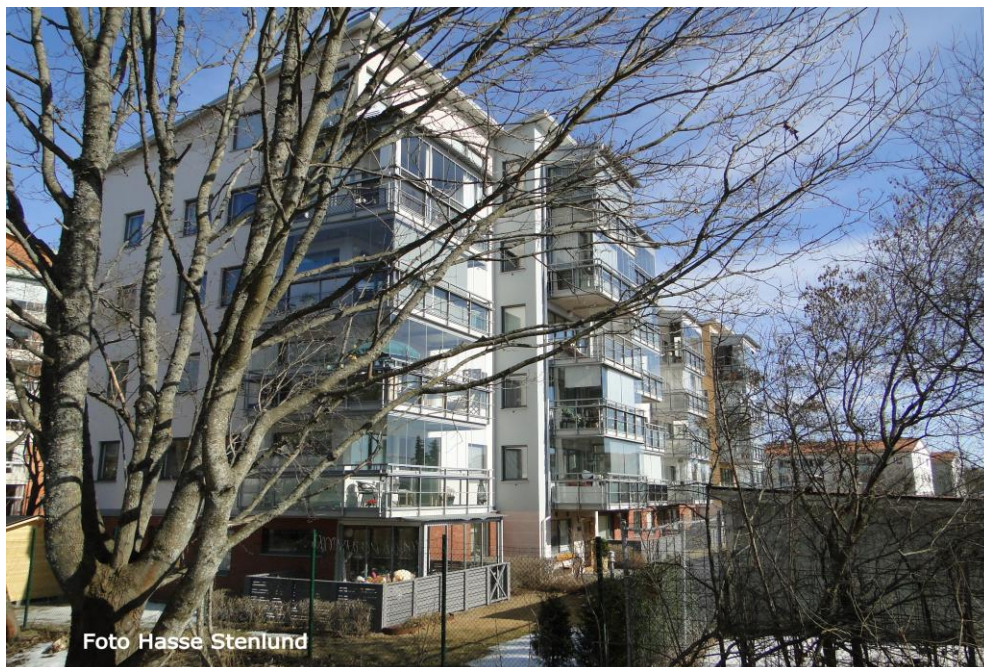


Foto Hasse Stenlund



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Pepparrotten med säte i Enköping org.nr. 769609-9485 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Ilian 36:8	2005-01-01	2005
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. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 018
16	P-platser	0
Totalt 45 objekt		2 018

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 9 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Brevemark	Ordförande
Anneli Ahlin	Ledamot
Peter Grönlund	Ledamot
Lars Modigh	Ledamot
Lennart Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Jan Brevemark och Lars Modigh samt suppleanten Lennart Andersson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Marika Norberg samt revisorsuppleant Fredrik Klaman, valda av föreningen samt Lizette Söderdahl utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Inger Andersson sammankallande, samt Bengt Jansson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-02. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 10 571 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 655 271 kr.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 606 388 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 58 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-22.

Årsavgiften höjdes med 5 % fr o m 2025-01-01. Detta med anledning av inflation och allmänna kostnadsökningar.

Vattenskada i två separata lägenheter har åtgärdats.

Låskolvar i fem gemensamhetsdörrar har bytts.

Vår- och höststädning har genomförts som medlemsaktiviteter där föreningen bjuder på fika och grillad korv.

Ekonomisk förvaltning har utförts av HSB i Uppsala.

För fastighetsskötsel, snöröjning, städning mm anlitas HSB Boservice i Uppland AB.

Hisservice sköts av Kone AB.

Elavtal, el och nät av Eon.

Fjärrvärme av Ena Energi.

TV av Telenor.

Gräsklippning utförs av medlemmarna.

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

Ytterligare två träd tas bort.

Cykelboden byggs delvis om till miljöbod för att anpassas till nytt regelverk.

Norra och västra fasaden kommer att tvättas.

Vindskivorna på taket kommer att målas alt bytas.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	332	278	248	250	231
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 085	7 164	7 243	7 322	7 402
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	316	291	283	258	241
Årsavgifter, kr/kvm	1 001	953	891	848	832
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 194	981	915	871	856
Nettoomsättning, tkr	2 073	1 979	1 847	1 758	1 727
Resultat efter finansiella poster, tkr	-11	89	-14	75	149
Soliditet, %	61	60	60	60	60

Nyckeltal:

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på ökade avskrivningar i samband med övergång till K3.

Årets kassaflöde är positivt med 369 686 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 332 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 2 % från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	20 874 000	0	0	20 874 000
Underhållsfond, kr	2 374 263	0	232 125	2 606 388
S:a bundet eget kapital, kr	23 248 263	0	232 125	23 480 388
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-501 723	89 148	-232 125	-644 700
Årets resultat, kr	89 148	-89 148	-35 481	-35 481
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-412 575	0	-267 606	-680 181
S:a eget kapital, kr	22 835 688	0	-35 481	22 800 207

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 321 000 kr samt ianspråktagande skett med 146 875 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har det noterats att det enligt föreningens stadgar är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden gjorts. Styrelsen har beslutat att reservera 58 000 kr till underhållsfonden samt ianspråkta 0 kronor ur underhållsfonden för 2025.

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	-412 575
Årets resultat, kr	-10 571
Reservation till underhållsfond, kr	-379 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	146 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-655 271

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-655 271
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 073 483	1 978 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	335 462	1 189
Summa Rörelseintäkter		2 408 945	1 979 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 536 045	-1 437 179
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 550	-24 048
Personalkostnader	Not 6	-45 997	-37 488
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-680 486	-325 346
Summa Rörelsekostnader		-2 329 078	-1 824 060
Rörelseresultat		79 867	155 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	53 733	79 486
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-144 171	-146 170
Summa Finansiella poster		-90 438	-66 684
Resultat efter finansiella poster		-10 571	89 148
Resultat före skatt		-10 571	89 148
Årets resultat		-10 571	89 148

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	33 860 484	34 532 005
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	8 963	17 928
Summa Materiella anläggningstillgångar		33 869 447	34 549 933
Summa Anläggningstillgångar		33 869 447	34 549 933

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	808 308	691 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	38 631	36 304
Summa Kortfristiga fordringar		846 939	727 671

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 871 803	2 618 874
Summa Kassa och bank		2 871 803	2 618 874
Summa Omsättningstillgångar		3 718 741	3 346 544

Summa Tillgångar		37 588 188	37 896 477
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 874 000	20 874 000
Fond för yttre underhåll	2 606 388	2 374 263
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	23 480 388	23 248 263
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-644 700	-501 723
Årets resultat	-10 571	89 148
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-655 271	-412 575
Summa Eget kapital	22 825 117	22 835 688

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 150	14 296 687
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	14 296 687
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	14 296 687	160 000
Leverantörsskulder	87 209	141 014
Skatteskulder	97 236	93 351
Övriga kortfristiga skulder	Not 160	301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17281 939	369 436
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	14 763 071	764 102
Summa Skulder	14 763 071	15 060 789
Summa Eget kapital och skulder	37 588 188	37 896 477

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	79 867	155 832
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	680 486	325 346
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	680 486	325 346
Erhållen ränta	48 592	127 814
Erlagd ränta	-144 171	-146 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	664 774	462 822
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 630	-14 075
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-137 718	106 374
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-135 088	92 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	529 686	555 122
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-160 000	-160 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 000	-160 000
Årets kassaflöde	369 686	395 122
Likvida medel vid årets början	3 309 832	2 914 710
Likvida medel vid årets slut	3 679 518	3 309 832

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Pepparrotten är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2017 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 019 156	1 922 976
	Hyrer garage och parkeringsplatser	49 920	47 908
	Övriga primära intäkter	4 407	8 303
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 073 483	1 979 187
	Hyresbortfall	0	-484
	<i>Summa</i>	0	-484
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 073 483	1 978 703

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV. Under övriga intäkter ingår överlåtelseavgifter.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	334 462	0
	Övriga sekundära intäkter	1 000	1 189
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	335 462	1 189

Under övriga intäkter återfinns för mkt uppbokat arvode fg. år.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-249 190	-246 918
	Snö och halk-bekämpning	-13 650	-15 650
	Reparationer	-419 103	-240 125
	Planerat underhåll	0	-146 875
	El	-77 913	-79 741
	Uppvärmning	-342 118	-340 755
	Vatten	-217 903	-166 278
	Sophämtning	-61 000	-60 627
	Fastighetsförsäkring	-56 809	-48 793
	Kabel-TV och bredband	-48 394	-44 146
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-49 966	-47 270
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 536 045	-1 437 179

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-600	-600
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 570	0
	Administrationskostnader	-184	-130
	Extern revision	-15 450	-14 306
	Föreningsverksamhet	-5 194	-6 362
	Övriga förvaltningskostnader	-35 553	-2 650
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 550	-24 048

Under posten övriga förvaltningskostnader ingår fastighetstaxering 2024, upprättande av nya stadgar samt övergång till K3 samt uppdaterad underhållsplan.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-35 000	-27 000
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Övriga arvoden	0	-2 000
	Sociala avgifter	-10 997	-5 238
	Övriga personalkostnader	0	-1 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-45 997	-37 488

Arvodet fördelas på styrelse, valberedning samt internrevisor.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-671 521	-316 381
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 965	-8 965
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-680 486	-325 346

I och med att föreningen övergick till K3 har avskrivningarna på byggnaden ökat.

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	237	284
Ränteintäkter placeringar	5 141	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster	48 355	79 202
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	53 733	79 486

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-142 566	-144 246
Övriga räntekostnader	-1 605	-1 924
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-144 171	-146 170

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 640 122	37 640 122
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 200 000	1 200 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 840 122	38 840 122
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 308 117	-3 991 736
	Årets avskrivningar	-671 521	-316 381
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 979 638	-4 308 117
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 860 484	34 532 005
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 000 000	800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	40 000 000	30 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	19 471 000	19 471 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 471 000	19 471 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	44 823	44 823
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	44 823	44 823
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 895	-17 930
	Årets avskrivningar	-8 965	-8 965
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 860	-26 895
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 963	17 928

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	807 715	690 958
Övriga fordringar	593	409
<i>Summa Övriga fordringar</i>	808 308	691 367

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	19 942	16 924
Upplupna ränteintäkter	5 141	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 547	19 380
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	38 631	36 304

Not 14 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 2	155 028	357 028
Bankkonto 3	526 407	514 576
Bankkonto 4	1 784 216	1 747 270
Bankkonto 5	406 152	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 871 803	2 618 874

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,95%	2026-03-30	8 600 000	0
Stadshypotek	1,05%	2026-09-30	5 696 687	160 000
			14 296 687	160 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 296 687
Kortfristig del	14 296 687
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	160 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	640 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,99%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 13 496 687 kr.

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	0	301
	<i>Summa Övriga skulder</i>	0	301

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	175 950	174 476
	Övriga upplupna kostnader	105 989	194 960
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	281 939	369 436

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-03-19.

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

Enköping, datum enligt digital signering

Jan Brevemark
Annelie Ahlin
Peter Grönlund
Lars Modigh

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Marika Norberg
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pepparroten, org.nr. 769609-9485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pepparroten för räkenskapsåret 2025. 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pepparroten för räkenskapsåret 2025 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enköping

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Marika Norberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Pepparroten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Brevemark

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 15:37:41



Anneli Ahlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 19:27:54



Lars Modigh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 16:05:47



Peter Grönlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:16:50



Marika Norberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 00:16:28



Lizette Söderdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 11:38:55



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Pepparroten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marika Norberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 00:11:50



Lizette Söderdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 11:35:45



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.