

ÅRSREDOVISNING FÖR 2023
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsföreningen Pepparrotten



Foto Hasse Stenlund

**Härmed kallas medlemmarna i BRF Pepparrotten i Enköping
till ordinarie föreningsstämma måndag den 15 april 2024 kl. 19.00
LOKAL: Odd Fellow lokalen (Källgatan 23)**

D A G O R D N I N G

1. föreningsstämmans öppnande;
2. upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd;
3. val av stämмоordförande;
4. val av sekreterare vid stämman;
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman;
6. godkännande av dagordning;
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet, tillika rösträknare;
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning;
9. genomgång av styrelsens årsredovisning;
10. genomgång av revisorernas berättelse;
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning;
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter;
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman;
15. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter;
16. val av styrelseledamöter och suppleanter;
17. beslut om antal revisorer och suppleant;
18. val av revisor/er och suppleant;
19. beslut om antal ledamöter i valberedningen;
20. val av valberedningen, en ledamot utses till valberedningens ordförande;
21. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen;
22. föreningsstämmans avslutande

STYRELSEN

Förtäring: Smörgåstårta, öl/vin/vatten och kaffe.

VÄLKOMNA

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Boservice I Uppland AB



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Pepparrotten med säte i Enköping org.nr. 769609-9485 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
S:t Ilian 36:8	2005-01-01	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2018
16	p-platser	0
Totalt 45 objekt		2018

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Brevemark	Ordförande		
Christina Johansson	Ledamot		
Lars Modigh	Ledamot		
Karin Wolkert	Ledamot	2019-05-29	2023-12-21
Anneli Ahlin	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Brevemark och Lars Modigh samt suppleant Anneli Ahlin.

Styrelsen har under året hållit 6 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Gunilla Brevemark sammankallande och Ola Lundström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-10.

Under året har belysningsarmaturerna på fasaden och i trapphusen bytts ut till modernare armaturer i syfte att spara på elförbrukningen.

Dessutom har ventilationsrengöring och OVK genomförts i hela fastigheten.

Ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Boservice i Uppland AB.

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 har ingen personal anställd.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott 13 856 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 375 473 kr.

Underskottet beror på ökade drifts- och underhållskostnader under året.

Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 188 750 kr och avser obligatorisk ventilationskontroll och ventilationsrengöring samt utbyte av fasad och trapphusbelysning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Föreningen bjuder årligen in till städdag på våren och hösten. Det genomförs som en frivillig föreningsaktivitet där föreningen bjuder på fika och korvgrillning.

Även årsstämman försöker styrelsen ha som en medlemsaktivitet där föreningen bjuder på smörgåstårta och öl/vin.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	248	250	231	198	235
Skuldsättning, kr/kvm	7 243	7 322	7 402	7 480	7 559
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 243	7 322	7 402	7 480	7 559
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	283	258	241	224	224
Årsavgifter, kr/kvm	891	848	832	815	815
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	915	871	856	837	837
Nettoomsättning, tkr	1 847	1 758	1 727	1 689	1 690
Resultat efter finansiella poster, tkr	-14	75	149	53	155
Soliditet, %	60	60	60	59	59

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	20 874 000	0	0	20 874 000
Underhållsfond, kr	2 082 404	0	165 609	2 248 013
S:a bundet eget kapital, kr	22 956 404	0	165 609	23 122 013
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-271 437	75 429	165 609	-361 617
Årets resultat, kr	75 429	-75 429	13 856	-13 856
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-196 008	0	179 465	-375 473
S:a eget kapital, kr	22 760 396	0	345 074	22 746 540

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 268 000 kr samt ianspråktagande skett med 102 391 kr.
268 000-102 391=165 609 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-361 617
Årets resultat, kr	-13 856
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-375 473

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-315 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	188 750
Balanseras i ny räkning, kr	-501 723

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 846 887	1 758 440
Övriga rörelseintäkter	3	14 990	0
Summa rörelseintäkter		1 861 877	1 758 440
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 399 619	-1 167 889
Övriga externa kostnader	5	-17 104	-17 170
Personalkostnader och arvoden	6	-36 140	-27 663
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 346	-325 346
Summa rörelsekostnader		-1 778 209	-1 538 068
Rörelseresultat		83 668	220 372
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 034	3 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 558	-148 083
Summa finansiella poster		-97 524	-144 943
Resultat efter finansiella poster		-13 856	75 429
Resultat före skatt		-13 856	75 429
Årets resultat		-13 856	75 429

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	34 848 386	35 164 767
Inventarier, verktyg och installationer	9	26 893	35 858
Summa materiella anläggningstillgångar		34 875 279	35 200 625
Summa anläggningstillgångar		34 875 279	35 200 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	415 377	1 056 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	70 952	20 549
Summa kortfristiga fordringar		486 329	1 077 286
Kassa och bank			
Kassa och Bank	12	2 499 347	1 633 839
Summa kassa och bank		2 499 347	1 633 839
Summa omsättningstillgångar		2 985 676	2 711 125
SUMMA TILLGÅNGAR		37 860 955	37 911 750

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 874 000	20 874 000
Fond för yttre underhåll		2 248 013	2 082 404
Summa bundet eget kapital		23 122 013	22 956 404
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-361 617	-271 437
Årets resultat		-13 856	75 429
Summa ansamlad förlust		-375 473	-196 008
Summa eget kapital		22 746 540	22 760 396
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	14 456 687	14 616 687
Summa långfristiga skulder		14 456 687	14 616 687
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	160 000	160 000
Leverantörsskulder		150 884	55 554
Skatteskulder		91 321	86 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	255 523	232 751
Summa kortfristiga skulder		657 728	534 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 860 955	37 911 750

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-13 856	75 429
Elstödet	-14 990	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	325 346	325 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	296 500	400 775
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-49 252	-1 691
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	138 051	-97 622
Kassaflöde från löpande verksamhet	385 299	301 462
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-44 823
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-44 823
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 000	-160 000
Årets kassaflöde	225 299	96 639
Likvida medel vid årets början	2 689 411	2 592 772
Likvida medel vid årets slut	<u>2 914 710</u>	<u>2 689 411</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos Upplands Boservice AB i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 101 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller inget till omförhandling under nästa räkenskapsår.

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 1 589 kronor per lägenhet.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 797 180	1 711 608
	Hysesintäkter p-platser	44 352	42 240
	Överlåtelseavgift	3 939	3 624
	Pantförskrivningsavgift	1 007	968
	Övriga intäkter*	409	0
	Summa nettoomsättning	1 846 887	1 758 440

* För mycket upp bokat i sociala avgifter föregående år.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna statliga bidrag*	14 990	0
Summa övriga rörelseintäkter	14 990	0
* Elstödet.		

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	146 349	131 442
Serviceavtal	29 026	4 114
Besiktningkostnader	2 925	21 049
Snörenhållning	7 063	3 375
Förbrukningsmaterial	1 225	9 988
Reparationer	206 749	141 289
Elavgifter	136 540	119 477
Uppvärmning	266 079	246 855
Vatten och avlopp	167 889	154 308
Sophämtning	51 908	48 521
Fastighetsförsäkringar	43 408	39 895
Kabel-TV, bredband m.m	41 219	37 662
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	47 270	44 051
Administrativ förvaltning enligt avtal	56 078	54 091
Övriga externa tjänster, drift	1 155	4 913
Studie- och fritidsverksamhet	5 186	4 139
Övriga driftskostnader	800	329
Summa driftkostnader	1 210 869	1 065 498
Underhållskostnader		
Planerat underhåll mark	0	36 524
Planerat underhåll ventilation	54 375	65 867
Planerat underhåll el-installationer	134 375	0
Summa underhållskostnader	188 750	102 391
Summa fastighets- och driftkostnader	1 399 619	1 167 889

4

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Hyror och arrende, lokalhyra	600	0
Kontorsmaterial och liknande	0	3 573
Tidningar och tidskrifter, reklam	680	0
Konsultarvoden	1 524	850
Revisionsarvode extern revisor	14 300	12 747
Summa övriga externa kostnader	17 104	17 170

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	23 000	22 000
Arvoden föreningsrevisor	1 500	1 000
Arvode valberedning	3 000	2 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	8 640	2 663
Summa personalkostnader och arvoden	36 140	27 663

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	6 197	3 140
Ränteintäkter från placeringar	42 712	0
Ränteintäkter från skattekonto	125	0
Räntekostnader	-146 558	-148 083
Summa finansiella poster	-97 524	-144 943

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	37 640 122	37 640 122
Byggnadsinventarier	54 375	54 375
Ingående avskrivning på byggnader	-3 675 355	-3 358 974
Årets avskrivningar, byggnader	-316 381	-316 381
Ingående avskrivning byggnadsinventarier	-54 375	-54 375
Bokförda värden byggnader	33 648 386	33 964 767
Mark	1 200 000	1 200 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	34 848 386	35 164 767
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 000 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	44 823	0
Årets anskaffning*	0	44 823
Ingående avskrivningar på inventarier	-8 965	0
Årets avskrivning på inventarier	-8 965	-8 965
Utgående redovisat värde	26 893	35 858
*Tumlarbyte 2022.		

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	415 363	1 055 572
Skattekonto	14	1 165
Summa övriga fordringar	415 377	1 056 737

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Tidningen Bo Rätt	698	689
Försäkringspremier	14 944	13 554
Kabel-TV avgifter m.m.	0	6 306
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning*	6 982	0
Upplupna ränteintäkter	48 328	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	70 952	20 549
* Förutbetald Telenor faktura 2023.		

Not 12 Kassa och bank

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Bunden placering i Handelsbanken	1 500 000	0
Bankkonto i Handelsbanken	999 347	1 633 839
Summa kassa och bank	2 499 347	1 633 839

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	14 616 687	14 616 687
Summa långfristiga skulder	14 616 687	14 616 687
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	19 471 000	19 471 000
Summa ställda säkerheter	19 471 000	19 471 000

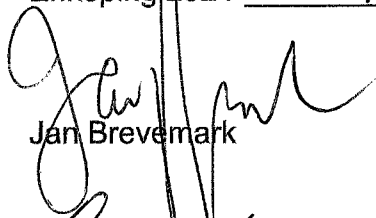
Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp <u>2023-12-31</u>
Stadshypotek	0,950	2026-03-30	8 600 000
Stadshypotek	1,050	2026-09-30	<u>6 016 687</u>
Summa			14 616 687
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-160 000</u>
Totalt			14 456 687


Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 13 816 687

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

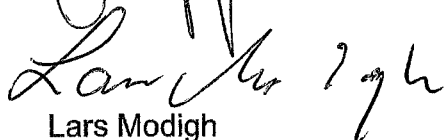
	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	27 500	25 000
Arbetsgivaravgifter	8 640	2 553
Arvode revision	13 300	12 625
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	1 700
Elavgifter	10 456	20 083
Uppvärmningskostnader	35 287	32 794
Sophämningskostnader	970	0
Förutbetalda hyror och avgifter	159 370	137 996
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	255 523	232 751

Enköping 2024- 02-10

Jan Brevenmark



Christina Johansson



Lars Modigh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 02-10.Marika Norberg
Av föreningen vald revisorNiclas Wärenfeldt
BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pepparrotten, org.nr. 769609-9485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pepparrotten för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pepparrotten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

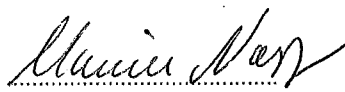
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Enköping den 10/2 2024


Nicklas Wärenfökt
BoRevision i Sverige AB


Marika Norberg
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång). Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).