



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Peppared

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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 eventuell 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 bidrar till 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 2023.

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 51 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Det planerade underhållet under de kommande fem åren innefattar bland annat byte av fönster.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lägenhet samt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 118 504 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

För 2024 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 1 %. Budgeten för 2024 visar ett resultat på 44 4096 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 700 000 kronor samt planerat lyft om 857 000 kronor.

Medlemsinformation

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-17. I stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 98 (96) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	65
Samägare	32
HSB Mölndal	1

Under året har 4 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

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 2023 har ett antal informationsblad delats ut och även satts upp på föreningens anslagstavla. HSB Brf Peppared finns också på Facebook.

Aktiviteter

Vårens Pepparedsdag hade vi den 16 april, då det gjordes fint i vårt område.

Höstens Pepparedsdag ägde rum den 11 november, då vi städade, grejade och fejade tillsammans.

Vår årliga tomtevandring genomfördes den 10 december. Vi började med att gå i fackeltåg till tomten i skogen, där han lämnade en gåva till alla barnen. Därefter hade vi gemensam fika i kvarterslokalen

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.

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 2023-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Augustsson	Ledamot	Ordförande
Dimitrios Tagioglou	Ledamot	Vice ordförande
Jessica Elgeskog	Ledamot	Sekreterare
Mats Hård	Ledamot	Ekonomiansvarig
Alan Saleh	Ledamot	
Jesper Brusberg	Ledamot	
Diana Danielsson	Ledamot	
Bertil Levin	Ledamot	HSB Mölndal

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mats Hård, Dimitrios Tagioglou och Jesper Brusberg.

Firmatecknare har varit Mats Hård, Jessica Elgeskog, Anders Augustsson samt Dimitrios Tagioglou, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 157 400 kr (exkl. sociala avgifter).

Arvodet till revisorn har varit 3 000 kr.

Arvodet till valberedningen har varit 10 000 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 Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd 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 Camilla Gustafsson (ordförande) och Moa Lugner, valda av stämman.

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande per kvm	417	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm	4 368	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 883	4 544	4 623	4 718	4 808
Räntekänslighet	5	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	116	0	0	0	0
Nettoomsättning	5 608 305	5 222 491	5 164 238	5 207 826	5 235 608
Resultat efter finansiella poster	-5 370 887	1 378 544	1 809 999	-5 372 326	1 934 135
Kassalikviditet (%)	129,0	343,0	342,0	26,9	524,3
Soliditet (%)	3,4	19,7	15,9	10,5	23,9
Fond för yttre underhåll	426 856	5 507 874	3 224 249	1 376 747	6 966 811
Årsavgift per kvm bostadsyta upplåten med bostadsrätt	961	817	800	800	800
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	0	0	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,7	0,9	0,9	0,9	1,1
Fastighetens belåningsgrad (%)	35	33	35	36	36
Taxeringsvärde (tkr)	76 310	76 310	73 145	73 145	73 145

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

Räntekänslighet visar påverkan vid en höjning på 1% av genomsnittsräntan.

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

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

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Upplysning vid förlust

Föreningen negativa resultat beror på stort underhåll unde 2023.

Föreningens underhållsfond har täckt kostnden för underhållet och man har tagit upp ett nytt lån på 2 300 000 kr under året.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 010 003	5 507 874	-2 537 908	1 378 544	6 358 513
Reservering till yttre fond		2 300 000	-2 300 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond		-7 381 018	7 381 018		0
Disposition av föregående års resultat:			1 378 544	-1 378 544	0
Årets resultat				-5 370 887	-5 370 887
Belopp vid årets utgång	2 010 003	426 856	3 921 654	-5 370 887	987 626

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	3 921 654
årets förlust	-5 370 887
	-1 449 233
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 449 233
	-1 449 233

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 608 305	5 222 491
Övriga rörelseintäkter	3	12 980	31 499
Summa rörelseintäkter		5 621 285	5 253 990
Rörelsekostnader			
Underhåll		-7 381 018	-60 375
Driftskostnader	4	-2 380 518	-2 786 503
Personalkostnader	5	-224 140	-207 712
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-557 213	-557 213
Summa rörelsekostnader		-10 542 889	-3 611 803
Rörelseresultat		-4 921 604	1 642 187
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 745	1 801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 028	-265 444
Summa finansiella poster		-449 283	-263 643
Resultat efter finansiella poster		-5 370 887	1 378 544
Resultat före skatt		-5 370 887	1 378 544
Årets resultat		-5 370 887	1 378 544

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	26 991 543	27 536 968
Inventarier, verktyg och installationer	7	11 783	23 571
Summa materiella anläggningstillgångar		27 003 326	27 560 539
Summa anläggningstillgångar		27 003 326	27 560 539
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 940 667	4 639 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	49 989	141 974
Summa kortfristiga fordringar		1 990 656	4 781 259
Summa omsättningstillgångar		1 990 656	4 781 259
SUMMA TILLGÅNGAR		28 993 982	32 341 798

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 010 003	2 010 003
Fond för yttre underhåll		426 856	5 507 874
Summa bundet eget kapital		2 436 859	7 517 877
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 921 654	-2 537 908
Årets resultat		-5 370 887	1 378 544
Summa fritt eget kapital		-1 449 233	-1 159 364
Summa eget kapital		987 626	6 358 513
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	16 357 500	24 590 000
Summa långfristiga skulder		16 357 500	24 590 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	10 530 000	427 500
Leverantörsskulder		120 683	391 045
Skatteskulder		6 970	2 490
Övriga skulder	12	17 908	18 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	973 295	554 144
Summa kortfristiga skulder		11 648 856	1 393 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 993 982	32 341 798

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-5 370 887

1 378 544

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

557 213

557 213

Betalad skatt

552

-6 935

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****-4 813 122****1 928 822****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

5 306

-2 746

Förändring av kortfristiga fordringar

91 985

33 846

Förändring av leverantörsskulder

-270 362

56 973

Förändring av kortfristiga skulder

418 953

32 662

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-4 567 240****2 049 557****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

2 300 000

0

Amortering av lån

-430 000

-427 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**1 870 000****-427 500****Årets kassaflöde****-2 697 240****1 622 057****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 623 487

3 001 431

Likvida medel vid årets slut**1 926 247****4 623 488**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Peppareds årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1 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 ränteutgifter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteutgifter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteutgifter 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 810 656	4 495 620
Internetavgifter	95 232	95 232
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	289 760	258 550
Intäkter värme och vatten	386 930	342 637
Övriga intäkter	25 726	30 452
	5 608 304	5 222 491

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelse och pantavgifter	6 480	15 935
Övrigt	6 500	15 564
	12 980	31 499

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	5 413	5 835
Försäkring	110 140	117 087
Reparationer	196 472	675 555
Fastighetsskatt	118 504	114 316
-El	70 198	65 870
-Uppvärmning	487 222	447 399
-Vatten	154 934	154 505
-Renhållning	181 003	174 597
KabelTV	77 925	143 122
Fastighetsskötsel och städ	375 458	346 662
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	162 376	161 258
Medlemsavgift HSB	25 200	25 200
Studie- och fritidsverksamhet	4 805	13 055
Konsultarvoden	177 941	92 150
Övrigt	102 826	108 667
Serviceavtal	130 101	141 225
	2 380 518	2 786 503

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	160 400	147 900
Löner och andra ersättningar	10 000	10 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	53 740	49 812
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	224 140	207 712

Föreningen har ingen fastanställd personal men timanställd extrapersonal vid behov.

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	39 228 903	39 228 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 228 903	39 228 903
Ingående avskrivningar	-11 691 935	-11 146 510
Årets avskrivningar	-545 425	-545 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 237 360	-11 691 935
Utgående redovisat värde	26 991 543	27 536 968
Taxeringsvärden byggnader	55 735 000	55 735 000
Taxeringsvärden mark	20 575 000	20 575 000
	76 310 000	76 310 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 207 400.

Not 7 Inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	316 078	316 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 078	316 078
Ingående avskrivningar	-292 507	-280 719
Årets avskrivningar	-11 788	-11 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-304 295	-292 507
Utgående redovisat värde	11 783	23 571

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	1 926 247	4 623 487
Skattekonto	14 255	10 327
Hyses- och avgiftsfordran	165	5 471
	1 940 667	4 639 285

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Telenor	43 005	19 005
Fastighetsförsäkring	0	122 969
Serviceavtal	6 985	0
	49 990	141 974

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	0,68	2025-03-30	4 377 500	4 567 500
Handelsbanken	1,98	2026-03-30	4 750 000	4 750 000
Handelsbanken	0,92	2024-03-01	10 100 000	10 100 000
Handelsbanken	3,64	2025-12-01	5 360 000	5 600 000
Handelsbanken	4,39	2026-09-01	2 300 000	0
			26 887 500	25 017 500
Kortfristig del av långfristig skuld			10 530 000	427 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 26 350 000 kr. Den planerade amorteringen uppgår till 430 000 kr per år.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	34 400 000	34 300 000
	34 400 000	34 300 000

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	3 842	4 040
Inre fond	14 067	14 067
	17 909	18 107

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	418 209	442 137
Räntor	32 416	24 163
Revisionsarvode	12 000	11 000
Fjärrvärme	67 350	70 626
El	8 573	6 218
Snöröjning	49 286	0
Vatten	53 088	0
Renhållning	37 144	0
Konsultarvode	4 900	0
Underhåll	290 329	0
	973 295	554 144

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Mölndal

Dimitrios Tagioglou

Jessica Elgeskog

Mats Hård

Anders Augustsson

Jesper Brusberg

Diana Danielsson

Bertil Levin

Alan Saleh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Borevision AB

Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd 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 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Peppared i Mölndal 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 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Caroline Hallengren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Brf Peppared i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS AUGUSTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:30:04



JESPER BRUSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 13:48:28



JESSICA ELGESKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:07:37



ALAN SALEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 22:26:47



MATS HÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:52:11



DIMITRIOS TAGIOGLOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:13:56



BERTIL LEVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:42:32



DIANA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 20:29:13



CAROLINE HALLENGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:46:43



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:33:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Brf Peppared i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE HALLENGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:48:03



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:32:58



HSB – där möjligheterna bor