

# Årsredovisning 2024

Brf Peppardosan

769618-4014



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Peppardosan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

## Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Peppardosan 1        | 2008    | Farsta |
| Peppardosan 2        | 2008    | Farsta |

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet gäller mellan 2017-2027

Fastigheterna är försäkrade hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 36 bostadsrätter om totalt 2 388 kvm. Byggnadernas totalyta är 2388 kvm.

## Styrelsens sammansättning

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Adam Fransén Dufgran    | Ordförande      |
| Erik Folke Ludvig Bernå | Styrelseledamot |
| Hilda Carlsson          | Styrelseledamot |
| Niclas Karlsson         | Styrelseledamot |
| Rolf Berg               | Styrelseledamot |
| Sara Eriksson           | Suppleant       |
| Tim Rosenquist          | Suppleant       |

## Valberedning

Lovisa Axelsson  
Henrik Bernå  
Evelina Bjuhr

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Andreas Holman      Revisor      Kungsbron Borevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-09.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-10. Nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-05. Gemensamt bredband.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

## Planerade underhåll

- 2025** ● Gårdsupprustning - Byt ut utemöbler  
Vindskivor och vindskivbeslag - Målning  
Balkonger - Tvätt av räckesplåtar utvändigt
- 2026** ● Självdragssystem - Rengöring av kanaler och don  
Utbyte av elkablar - Byte av elkablar port 17 & 19  
Målning betonggolv - Målning  
Torktumlare - Utbyte

## Avtal med leverantörer

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Brandskydd            | Anticimex AB                        |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo                                |
| El                    | Fortum Ellevio                      |
| Entrémattor           | CWS Sweden AB                       |
| Fastighetsförsäkring  | Söderberg & Partners                |
| Fastighetsskötsel     | FSS Fastighetsservice AB            |
| Fjärrvärme            | Stockholm Exergi                    |
| Kabel TV              | Tele 2                              |
| Nycklar               | Bergs låsverkstad AB                |
| Service Tvättstuga    | Entema Entreprenader och Service AB |
| Snöröjning            | JC Miljöstäd AB                     |
| Sophämtning           | Stockholm Vatten och Avfall         |
| Takbesiktning         | Älvsjö Tak AB                       |
| Trappstädning         | Dacor                               |
| Trädgårdsservice      | FemtioFemPlus                       |
| Bredband              | Bahnhof                             |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna för bostadsrätter höjdes 1% och hyresrätter 4%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-06-01 med 1%.

### Förändringar i avtal

Enligt beslut från föregående årsstämma har föreningen ingått avtal med en ny revisor, BoRevision, då föreningens tidigare revisor inte längre arbetar med bostadsrätter. Under året tecknades även ett avtal med Bahnhof om gemensamt bredband till ett mycket fördelaktigt pris där föreningen står för kostnaden.

### Övriga uppgifter

Renoveringen av en hyresrätt påbörjades under fjärde kvartalet 2024 och slutfördes i januari 2025. Detta förklarar de ökade underhållskostnaderna under året.

Under året genomfördes en tvångsförsäljning av en bostadsrätt i enlighet med föreningens stadgar, vilket medförde advokatkostnader.

Föreningen avsåg att installera solceller, men bygglov beviljades inte, vilket ledde till att projektet inte kunde genomföras. Handpenningen återbetalades av entreprenören efter juridisk konsultation.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 785 638  | 1 802 013  | 1 751 847  | 1 824 626  |
| Resultat efter fin. poster                         | -926 737   | -311 275   | -714 546   | -190 814   |
| Soliditet (%)                                      | 93         | 93         | 93         | 87         |
| Yttre fond                                         | 434 581    | 266 821    | 619 436    | 528 688    |
| Taxeringsvärde                                     | 53 600 000 | 53 600 000 | 53 600 000 | 43 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 714        | 713        | 693        | 665        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 89,6       | 88,5       | 86,7       | 82,1       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 1 208      | 1 238      | 1 268      | 2 782      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 1 144      | 1 173      | 1 201      | 2 635      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -48        | 36         | 105        | 122        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 31         | 30         | 41         | 274        |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 206        | 188        | 168        | 178        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 48         | 36         | 31         | 28         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 286        | 254        | 240        | 481        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,71       | 4,46       | 2,03       | 1,27       |
| Räntekänslighet (%)                                | 1,69       | 1,74       | 1,83       | 4,18       |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -283 730 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förlusten beror främst på juridiska kostnader i samband med en tvångsförsäljning och uteblivna avgiftsintäkter, juridiska kostnader kopplade till en dödsbodelning samt förlorade hyresintäkter. Därtill har utökade trädgårdsarbeten bidragit till det negativa resultatet.

Inför nästa år förväntas de juridiska kostnaderna bli 0 och räntekostnaderna sjunka kraftigt. Efter räkenskapsåret har föreningen ombildat en av två hyresrätter till en bostadsrätt som för närvarande ligger ute till försäljning. Föreningen har för avsikt att använda vinsten från försäljningen till att betala av föreningens företagslån hos Swedbank.

Den andra och sista hyresrätten planeras att på sikt avyttras när det nu gällande hyreskontraktet har sagts upp.

Medlemsavgifter har höjts med 2 % och hyresavgifterna med 5 %. Vidare har det beslutats om ett tak för kostnad av trädgårdsarbete.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 44 543 000        | -                                            | -                               | 44 543 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 5 465 000         | -                                            | -                               | 5 465 000         |
| Fond, yttre underhåll | 266 821           | -                                            | 167 760                         | 434 581           |
| Balanserat resultat   | -2 939 466        | -311 275                                     | -167 760                        | -3 418 502        |
| Årets resultat        | -311 275          | 311 275                                      | -926 737                        | -926 737          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>47 024 079</b> | <b>0</b>                                     | <b>-926 737</b>                 | <b>46 097 342</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 418 502        |
| Årets resultat      | -926 737          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-4 345 239</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 167 760           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -257 735          |
| Balanseras i ny räkning              | -4 255 264        |
|                                      | <b>-4 345 239</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 785 638         | 1 802 013         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 16 249            | 19 932            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 801 887</b>  | <b>1 821 945</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 811 954        | -1 325 370        |
| Övriga externa kostnader                          | 10            | -314 085          | -207 500          |
| Personalkostnader                                 | 11            | -87 300           | -76 716           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -385 272          | -398 190          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 598 610</b> | <b>-2 007 777</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-796 723</b>   | <b>-185 832</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 362               | 1 068             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 12            | -130 376          | -126 511          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-130 014</b>   | <b>-125 443</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-926 737</b>   | <b>-311 275</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-926 737</b>   | <b>-311 275</b>   |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 13  | 47 584 798 | 47 960 254 |
| Maskiner och inventarier                     | 14  | 14 719     | 24 535     |
| Pågående projekt                             |     | 0          | 153 253    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 47 599 517 | 48 138 042 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 47 599 517 | 48 138 042 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 10 923     | 52 920     |
| Övriga fordringar                            | 15  | 194 428    | 522 780    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16  | 84 925     | 82 244     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 290 276    | 657 944    |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 569 518  | 1 553 268  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 569 518  | 1 553 268  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 1 859 794  | 2 211 212  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 49 459 312 | 50 349 254 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 50 008 000 | 50 008 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 434 581    | 266 821    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 50 442 581 | 50 274 821 |
| Fritt eget kapital                           |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -3 418 502 | -2 939 466 |
| Årets resultat                               |     | -926 737   | -311 275   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -4 345 239 | -3 250 742 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |     | 46 097 342 | 47 024 079 |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 0          | 0          |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 2 732 553  | 2 800 129  |
| Leverantörsskulder                           |     | 281 641    | 183 478    |
| Skatteskulder                                |     | 6 038      | 4 480      |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -467       | 0          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 342 205    | 337 088    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 3 361 970  | 3 325 175  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 49 459 312 | 50 349 254 |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-796 723</b>  | <b>-185 832</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 385 272          | 398 190          |
|                                                                                 | <b>-411 451</b>  | <b>212 358</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 362              | 1 068            |
| Erlagd ränta                                                                    | -130 740         | -126 208         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-541 829</b>  | <b>87 218</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 40 704           | -48 709          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 104 735          | 100 556          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-396 390</b>  | <b>139 065</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                   | 153 253          | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>153 253</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -67 576          | -67 576          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-67 576</b>   | <b>-67 576</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-310 713</b>  | <b>71 489</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 071 840</b> | <b>2 000 351</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 761 126</b> | <b>2 071 840</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Peppardosan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Byggnad                  | 1,05 % |
| Fastighetsförbättringar  | 5 %    |
| Maskiner och inventarier | 20 %   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 1 615 355        | 1 612 668        |
| Hysesintäkter, bostäder | 162 652          | 178 446          |
| Hysesintäkter, lokaler  | 7 272            | 7 272            |
| Övriga intäkter         | 359              | 3 627            |
| <b>Summa</b>            | <b>1 785 638</b> | <b>1 802 013</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -1            | 3             |
| Elprisstöd              | 0             | 11 729        |
| Övriga intäkter         | 16 250        | 8 200         |
| <b>Summa</b>            | <b>16 249</b> | <b>19 932</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 56 383         | 51 271         |
| Besiktning och service | 46 314         | 58 328         |
| Städning               | 85 151         | 58 354         |
| Trädgårdsarbete        | 185 104        | 88 776         |
| Snöskottning           | 58 647         | 66 868         |
| Övrigt                 | 0              | 788            |
| <b>Summa</b>           | <b>431 599</b> | <b>324 385</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                            | 2024           | 2023          |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer               | 10 198         | 12 692        |
| Bostäder                   | 35 346         | 5 703         |
| Tvättstuga                 | 10 577         | 26 358        |
| Trapphus/port/entr         | 3 131          | 0             |
| Soprum/miljöanläggning     | 0              | 306           |
| Dörrar och lås/porttele    | 26 185         | 18 412        |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0              | 7 135         |
| VA                         | 3 410          | 1 913         |
| El                         | 31 161         | 16 346        |
| Tak                        | 8 500          | 0             |
| Fönster                    | 0              | 3 120         |
| Gård/markytor              | 2 875          | 0             |
| <b>Summa</b>               | <b>131 383</b> | <b>91 985</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024           | 2023     |
|--------------|----------------|----------|
| Bostäder     | 257 735        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>257 735</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 75 199         | 72 029         |
| Uppvärmning  | 492 523        | 449 138        |
| Vatten       | 114 742        | 86 463         |
| Sophämtning  | 47 742         | 46 040         |
| <b>Summa</b> | <b>730 206</b> | <b>653 670</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 61 291         | 55 302         |
| Övrigt                 | 0              | 2 626          |
| Tomträttsavgälder      | 125 000        | 125 000        |
| Kabel-TV               | 12 800         | 12 020         |
| Fastighetsskatt        | 61 940         | 60 382         |
| <b>Summa</b>           | <b>261 031</b> | <b>255 330</b> |

#### NOT 9, PÅGÅENDE PROJEKT

|                  | 2024     | 2023           |
|------------------|----------|----------------|
| Pågående projekt | 0        | 153 253        |
| <b>Summa</b>     | <b>0</b> | <b>153 253</b> |

#### NOT 10, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 689            | 5 050          |
| Övriga förvaltningskostnader | 56 265         | 33 483         |
| Juridiska kostnader          | 168 602        | 81 300         |
| Revisionsarvoden             | 23 261         | 24 835         |
| Ekonomisk förvaltning        | 65 268         | 62 832         |
| <b>Summa</b>                 | <b>314 085</b> | <b>207 500</b> |

## NOT 11, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 67 300        | 58 300        |
| Löner, arbetare  | 0             | 2 000         |
| Sociala avgifter | 20 000        | 16 416        |
| <b>Summa</b>     | <b>87 300</b> | <b>76 716</b> |

## NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 130 376        | 126 411        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | 100            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>130 376</b> | <b>126 511</b> |

## NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 52 376 401        | 52 376 401        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>52 376 401</b> | <b>52 376 401</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 416 147        | -4 030 547        |
| Årets avskrivning                             | -375 456          | -385 600          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 791 603</b> | <b>-4 416 147</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>47 584 798</b> | <b>47 960 254</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>18 000 000</i> | <i>18 000 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 34 000 000        | 34 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 19 600 000        | 19 600 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>53 600 000</b> | <b>53 600 000</b> |



## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 76 744         | 76 744         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>76 744</b>  | <b>76 744</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -52 209        | -39 618        |
| Avskrivningar                         | -9 816         | -12 591        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-62 025</b> | <b>-52 209</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>14 719</b>  | <b>24 535</b>  |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto            | 2 820          | 2 755          |
| Övriga fordringar      | 0              | 1 453          |
| Nabo Klientmedelskonto | 191 312        | 390 603        |
| Borgo                  | 297            | 127 969        |
| <b>Summa</b>           | <b>194 428</b> | <b>522 780</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 249        | 10 958        |
| Försäkringspremier                                  | 21 007        | 19 275        |
| Kabel-TV                                            | 3 249         | 3 200         |
| Tomträtt                                            | 31 250        | 31 250        |
| Förvaltning                                         | 18 170        | 17 561        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>84 925</b> | <b>82 244</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2025-03-28               | 3,45 %                  | 2 732 553           | 2 800 129           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>2 732 553</b>    | <b>2 800 129</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 2 732 553           | 2 800 129           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 394 673 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 95 496         | 88 526         |
| El                                                  | 7 206          | 7 278          |
| Uppvärmning                                         | 66 040         | 67 660         |
| Vatten                                              | 27 743         | 22 536         |
| Utgiftsräntor                                       | 786            | 1 150          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 144 934        | 149 938        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>342 205</b> | <b>337 088</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 6 966 667  | 6 966 667  |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Försäljning av en hyresrätt är pågående och förväntas göra föreningen skuldfri.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Adam Fransén Dufgran  
Ordförande

---

Erik Folke Ludvig Bernå  
Styrelseledamot

---

Hilda Carlsson  
Styrelseledamot

---

Niclas Karlsson  
Styrelseledamot

---

Rolf Berg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Andreas Holman, Kungsbron Borevision  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 05:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 27.03.2025 13:36

DOCUMENT ID:

B13vLpGp1x

ENVELOPE ID:

S1oDIafake-B13vLpGp1x

DOCUMENT NAME:

Brf Peppardosan, 769618-4014 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. NICLAS KARLSSON<br>niclaskarlsson91@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 27.03.2025 14:57<br>27.03.2025 14:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 45.149.212.158 |
| 2. Erik Folke Ludvig Bernå<br>ludvigberna@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 27.03.2025 17:51<br>27.03.2025 17:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 98.128.228.184 |
| 3. ADAM DUFGGRAN<br>a.dufgran@outlook.com                  | Signed<br>Authenticated | 27.03.2025 20:03<br>27.03.2025 20:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.22.132 |
| 4. HILDA SOFIA CARLSSON<br>hilda.s.carlsson@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 27.03.2025 20:07<br>27.03.2025 20:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2.71.55.228    |
| 5. Rolf-Arne Wilhelm Berg<br>roffe.berg@telia.com          | Signed<br>Authenticated | 30.03.2025 14:50<br>27.03.2025 18:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.137.54  |
| 6. ANDREAS HOLMAN<br>andreas.holman@kungsbronborevision.se | Signed<br>Authenticated | 03.04.2025 05:33<br>03.04.2025 05:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.88.193.73  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Peppardosan, org.nr. 769618-4014

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Peppardosan för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Peppardosan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 05:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 27.03.2025 13:36

DOCUMENT ID:

Hk-sDlaM6yx

ENVELOPE ID:

ByeswU6G6Jx-Hk-sDlaM6yx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Peppardosan.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                             | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. ANDREAS HOLMAN                     |  Signed | 03.04.2025 05:34 | eID    | Swedish BankID    |
| andreas.holman@kungsbronborevision.se | Authenticated                                                                            | 03.04.2025 05:34 | Low    | IP: 213.88.193.73 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed