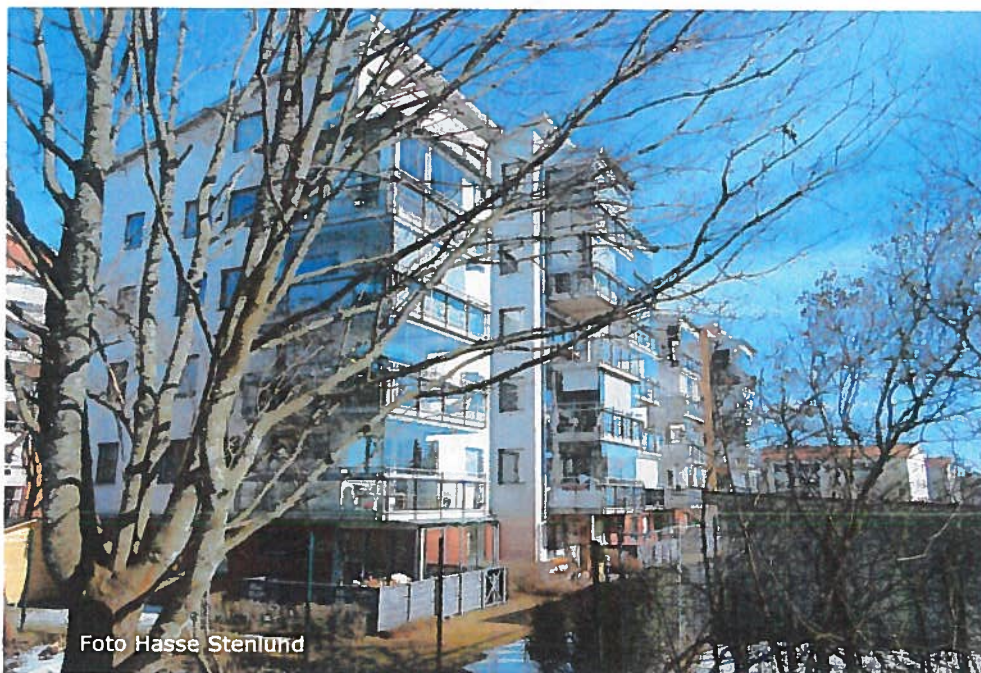


# Brf Pepparrotten



## Kallelse till stämman och Årsredovisning för 2016

**Brf Pepparroten**  
**Org nr 769609-9485**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	4
Förändring i eget kapital	5
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Upplýsningar till resultaträkningen	10
Upplýsningar till balansräkningen	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pepparrotten (769609-9485) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under Noter.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-08-23.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.  
För fastighetsskötsel och snöröjning har Upplands Boservice AB anlitats.  
Hisservice sköts av Uppsala Hiss AB.

#### *Väsentliga händelsen under räkenskapsåret*

Föreningens bokslut visar ett överskott i resultaträkningen.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 271 623 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 568 328 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 12 606 kr.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 063 056 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 176 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 12 606 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större åtgärder utförts enligt nedan.  
Underhåll gräsyta, trädfällning 12 606 kr

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2017-01-25. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna 2017.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 776 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41.  
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 7, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 7.  
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 41.

Under året har 4 (1) bostadsrätter överlåtits.  
*Inom parentes anges antal föregående år.*

Styrelsen har följande sammansättning:

Boris Pettersson	Ordförande
Gunilla Brevemark	Vice ordförande
Lars Modigh	Sekreterare
Bengt Jansson	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamot Gunilla Brevemark samt suppleanten Bengt Jansson.

Revisorer har varit Olle Schöön, vald av föreningen samt BoRevison AB utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår, Olle Schöön sammankallande och Ola Lundström.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-04-20. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Föreningens fastighet Sankt Ilian 36:8 har ett taxeringsvärde uppgående till 26 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 800 000 kr. Fastigheten byggdes 2005.



Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	13 st
med sammanlagd yta av 2 018 kvm	3 rok	9 st
	4 rok	<u>7 st</u>
Summa bostadslägenheter		29 st
P-plats med motorvärmare		16 st

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa.

### Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	776	776	776	776
Låneskuld kr/kvm	7 794	7 873	7 951	8 030
Likvida medel	1 468	1 062	892	1 012
Kassalikviditet i %	310,6%	217,4%	183,6%	192,3%
Soliditet i %	58,4%	58,0%	57,6%	57,5%
Överskott för underhåll kr/kvm	298	173	101	162
Nettoomsättning	1 833	1 604	1 606	1 603
Resultat efter finansiella poster	271	-1	-243	171
Årets resultat	271	-1	-243	171
Eget kapital	22 505	22 234	22 235	22 478
varav underhållsfond	1 063	928	912	820
Utfört underhåll	13	5	124	48

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

*Soliditet* beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

### Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	20 874 000	-	927 868	432 994	-1 100	22 233 762
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Reservering fond för yttre underhåll			140 000			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-4 812			
Balanseras i ny räkning				-136 289	1 100	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					271 623	271 623
Belopp vid årets utgång	<u>20 874 000</u>	<u>0</u>	<u>1 063 056</u>	<u>296 705</u>	<u>271 623</u>	<u>22 505 384</u>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	296 705
Årets resultat	271 623
	<hr/>
Att disponera	568 328
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	176 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-12 606
Balanserat resultat	404 934
	<hr/>
Summa	568 328

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

9

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 833 134	1 603 980
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 833 134	1 603 980
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-823 301	-745 626
Övriga externa kostnader	4	-14 066	-13 967
Personalkostnader och arvoden	5	-19 621	-18 759
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 381	-328 326
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 173 369	-1 106 678
<b>Rörelseresultat</b>		659 765	497 302
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 692	2 565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 834	-500 967
<b>Summa finansiella poster</b>		-388 142	-498 402
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		271 623	-1 100
<b>Resultat före skatt</b>		271 623	-1 100
<b>Årets resultat</b>		271 623	-1 100

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	37 063 053	37 379 434
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>37 063 053</u>	<u>37 379 434</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		37 063 053	37 379 434
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		200	0
Övriga fordringar	8	1 214 975	814 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 190	23 744
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>1 241 365</u>	<u>837 793</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	246 387	245 748
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<u>246 387</u>	<u>245 748</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	11	6 454	1 898
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>6 454</u>	<u>1 898</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 494 206	1 085 439
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		38 557 259	38 464 873



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 874 000	20 874 000
Fond för yttre underhåll		1 063 056	927 868
Summa bundet eget kapital		21 937 056	21 801 868
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		296 705	432 994
Årets resultat		271 623	-1 100
Summa fritt eget kapital		568 328	431 894
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 505 384</b>	<b>22 233 762</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 570 792	15 729 220
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 570 792</b>	<b>15 729 220</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	158 428	158 428
Leverantörsskulder		44 376	75 281
Skatteskulder		54 781	35 380
Övriga skulder	13	18 140	6 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	205 358	225 942
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>481 083</b>	<b>501 891</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 557 259</b>	<b>38 464 873</b>

## 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.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan med 0,8% per år varav återstår det 109 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde. Inventarier skrivs av linjärt med 10 % per år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

#### *Förenklat kassaflöde*

	2016-12-31	2015-12-31
Resultat efter finansiella poster	271 623	-1 100
Tillkommer avskrivningar	316 381	328 326
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-158 428	-158 428
<b>Årets förenklade kassaflöde</b>	<b>429 576</b>	<b>168 798</b>

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 566 780	1 566 780
Hysesintäkter p-platser	34 400	37 200
Överlåtelseavgift	1 108	0
Pantförskrivningsavgift	890	0
Anslutningslån Ena	229 956	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 833 134</b>	<b>1 603 980</b>

### Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetskötsel	112 828	127 257
Serviceavtal	15 117	14 455
Snörenhållning	4 394	0
Förbrukningsmaterial	0	1 510
Reparationer	73 449	64 900
Elavgifter	65 686	66 046
Uppvärmning	240 761	223 639
Vatten och avlopp	96 466	89 945
Sophämtning	33 444	31 962
Fastighetsförsäkringar	44 248	39 382
Kabel-TV, bredband m.m	34 646	27 730
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	36 772	17 748
Administrativ förvaltning enligt avtal	46 128	29 690
Övriga externa tjänster, drift	2 150	0
Studie- och fritidsverksamhet	3 543	6 343
Övriga driftskostnader	1 063	207
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>810 695</b>	<b>740 814</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll mark	12 606	4 812
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>12 606</b>	<b>4 812</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>823 301</b>	<b>745 626</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	383	0
Telefon och porto	1 417	1 865
Konsultarvoden	881	1 008
Revisionsarvode extern revisor	11 385	11 094
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>14 066</u>	<u>13 967</u>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Styrelsearvoden	17 000	17 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	2 620	1 759
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<u>19 620</u>	<u>18 759</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	786	602
Ränteintäkter från placeringar	730	1 901
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	4	62
Ränteintäkter från skattekonto	172	0
Räntekostnader	-389 834	-500 967
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-388 142</u>	<u>-498 402</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	37 694 497	37 694 497
Ingående avskrivning på byggnader	-1 515 063	-1 186 737
Årets avskrivningar, byggnader	-316 381	-328 326
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>35 863 053</b>	<b>36 179 434</b>
Mark	1 200 000	1 200 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>37 063 053</b>	<b>37 379 434</b>
Taxeringsvärde byggnad	26 200 000	25 200 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 000 000

**Not 8 Övriga fordringar**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	596 364	196 241
I avräkning med HSB Uppsala	618 538	617 753
Skattekonto	73	55
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 214 975</b>	<b>814 049</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Försäkringspremier	19 606	16 799
Kabel-TV avgifter m.m.	5 793	0
Upplupna ränteintäkter	91	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	700	6 945
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>26 190</b>	<b>23 744</b>

**Not 10 Övriga kortfristiga placeringar**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	246 387	245 748
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>246 387</b>	<b>245 748</b>

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,50%	2017-12-04	<u>246 387</u> 246 387

**Not 11 Kassa och bank**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Handkassa	563	1 053
Bank	5 891	845
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 454</b>	<b>1 898</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	15 729 220	15 887 648
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 729 220</b>	<b>15 887 648</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	19 471 000	19 471 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 471 000</b>	<b>19 471 000</b>

*Handwritten mark*

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	1,51	2021-09-10	7 129 220
Swedbank	1,85	2021-03-25	8 600 000
Summa			<u>15 729 220</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-158 428</u>
Totalt			15 570 792
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			14 937 080

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	5 100	5 100
Avräkning sociala avgifter	2 620	1 760
Övriga kortfristiga skulder	10 420	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<u>18 140</u>	<u>6 860</u>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Arvode revision	11 398	11 188
Elavgifter	6 213	6 669
Uppvärmningskostnader	25 014	0
Förutbetalda hyror och avgifter	119 756	127 857
Upplupna räntekostnader	42 977	80 228
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>205 358</u>	<u>225 942</u>

Enköping 2017-03-15


  
Boris Pettersson

  
Gunilla Brevemark

  
Lars Modigh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-15

  
Olle Schön  
Av föreningen vald revisor

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB



# 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 år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremans 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pepparrotten för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 15/3 2017



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB

utsedd revisor



Olle Schöön

Av föreningen vald revisor

## Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en bostadsrättsförening

### 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. En årsredovisning består av fyra olika delar: En förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt tilläggs- och notupplysningar. Syftet med årsredovisningen är att den ska, med de olika delar som ingår i den, ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Det är styrelsen som avger årsredovisningen och det är styrelsen som ansvarar för årsredovisningen. Det är därför styrelsen skriver under årsredovisningen. Regler kring årsredovisningar återfinns i bl.a. årsredovisningslagen.

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som genom översikter och text berättar om föreningens verksamhet, ekonomi och händelser under året eller efter årets slut. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

### Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under en viss tidsperiod. Normalt är tidsperioden som redovisas tolv månader och är 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. förra årets intäkter och kostnader.

### Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. Tillgångars belopp som redovisas här är normalt tillgångarnas nominella värde. Till exempel så motsvarar vanligtvis inte beloppet som byggnaden och marken är upptagna till i balansräkningen marknadsvärdet för byggnaden och marken, utan marknadsvärdet är normalt högre och ibland väsentligt högre. 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.

### 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. Exempel på tillgångar som skrivs av kan vara byggnader, maskiner eller inventarier. Avskrivning ska alltid ske av anläggningstillgång, mark undantagen, om det sker en förslitning av tillgången. I praktiken innebär detta att bostadsrättsföreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förslits. 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.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FAR (branschorganisationen för revisorer och rådgivare) har gett ut ett uttalande *RedU 12* som berör avskrivning av byggnad vid tillämpning av årsredovisningslagen. Uttalandet fastslår att byggnader ska skrivas av över bedömd nyttjandeperiod.

### Föreningens intäkter (årsavgifter)

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. 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. Läs mer under rubriken underhållsfond.

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 förbryllande då det missvisande sker tolkningar till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll ("underhållsfond") 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 (sista raden i resultaträkningen) kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de räkenskapsår då föreningen utför planerade underhållsåtgärder resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen. Denna kostnad påverkar årets resultat vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen har otillräckliga avgiftsuttag men så behöver nödvändigtvis inte vara fallet om föreningen tidigare har gjort avsättning till underhållsfonden, vilket kan ianspråkta i resultatdispositionen (se mer om detta nedan). Enkelt uttryckt har föreningen tagit höjd för denna kostnad under tidigare räkenskapsår.

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 "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.

Enligt bostadsrättslagen finns krav på att det i föreningens stadgar anges grunderna för hur medel ska reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. 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.

Styrelsen ger därmed genom årsredovisningen sitt förslag på avsättning till och ianspråktagande ur underhållsfonden och det är, om inte stadgarna anger annat, stämman som fattar beslut utifrån styrelsens förslag. Det innebär i sin tur att det är först efter stämman som avsättning och ianspråktagande av fonden är beslutad och bokförs (där stadgarna anger att stämman är behörigt organ att fatta beslut om avsättning till fonden).

Fonden för yttre underhåll redovisas under posten eget kapital i balansräkningen och är en del av det bundna egna kapitalet.

Bokföringsnämnden, som är ett normgivande organ inom redovisning, har gjort ett uttalande kring redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar (BFNAR 2003:4).

## 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).