



Årsredovisning 2025

HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769618-1176 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Mesosten 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	2011

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	p-platser	0
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 064
Totalt 87 objekt		3 064

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 9 st 2 rok, 26 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Susanne Engström Ryberg	Ordförande	2024-06-08	2025-06-10
Markus Jakbo	Ordförande	2025-06-10	
Markus Jakbo	Ledamot	2023-06-08	
Bengt Persson	Ledamot	2016-05-25	
Paul Engdahl	Ledamot	2025-06-10	
Lars Dellenby	Ledamot	2024-06-08	
Mikael Christia Schultz	Ledamot	2023-06-08	2025-06-10
William Jonsson	Ledamot	2025-06-10	
Johan Schröder	Ledamot	2024-06-08	
Jesper Trygg Soljamo	Ledamot	2024-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jesper Soljamo, Markus Jakbo, William Jonsson, Lars Dellenby och Johan Trygg Schröder

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Paul Engdahl, Markus Jakbo, Johan Trygg Schröder och Jesper Soljamo.

Revisorer har varit: Magnus Engström med Klas Rudbäck som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Irene Arvik Källander (sammanställande) och Jill Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad och kommer att höjas med 1% fr o m 2026-01-01.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-29.

Under året har följande större åtgärder vidtagits:

- 2025 Hissrenovering - 41:an
- 2025 Hiss armaturer bytta samtliga hus
- 2025 Cykelrensning av cykelrummet
- 2025 Uppstart av en trädgårdsgrupp för att hantera vårplantering
- 2025 uppdatering av Charge Amps laddboxar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024 Kompletterande målning av takfot vid PV 49.
2024 Region Stockholm har installerat infiltreringsrör vid PV 43 för att säkerställa och kontrollera grundvattennivån.
2024 Besiktning av lägenheterna i PV 41, 43 och 45 efter tunnelsprängningarna.
2024 Installation av nya portkodlås i samtliga hus.
2024 Injustering av belysning i trapphusen.
2024 Plantering av ytterligare växter i bergsrabatt
2023 Uppgradering av hisstelefoner.
2023 Årsavgifterna höjdes med 10 procent från och med 1 juli 2023.
2023 Besiktning av lägenheterna i PV 41, 43 och 45 inför tunnelsprängningarna.
2022 Målning (sophus, plank, entrédörrar, bänkar)
2022 Byte av belysning i trapphusen till LED-armaturer
2022 Installation av bord vid respektive entré
2022 Färdigställande av OVK-besiktning
2021 Installerat 10 st laddboxar
2021 Bytt utebelysning från kvicksilver- till LED-armaturer
2021 Ny EC-fläktmotor Pepparvägen 49
2020 Armaturer i entréer (inomhus) utbytt
2020 Montering av rörelsestyrd belysning på sophusens utsida för bättre belysning av p-platser
2020 Sandlåda Pepparvägen 49 borttagen
2019 Cirkulationspump värme och vatten bytt
2019 Byte av torktumlare i tvättstugan

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

2026 Radonmätning
2026 Byte av lås i samtliga hus gällande åtkomst till vattenballofix
2026 Trädgårds grupp omtag av hela föreningens trädgård
2026 Skapa förutsättning för grov soprum för föreningen
2026 Skapa ny fungerande hemsida under 2026
2026 Byte av parkerings hantering lösning
2026 Byte av entreprenör på drift och förvaltare från HSB till Jakobsen Propertys (JP)
2026 Takarbete installera säkerhets reling
2026 Takarbete byte av plattor
2026 Byte av UC styranordning
2026 Byta fläktar samtliga hus
2026 Rengöring av samtliga balkonger utsida (spolning/högtryck)

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	219	71	41	216	300
Skuldsättning, kr/kvm	7 032	7 123	7 123	7 216	7 317
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 032	7 123	7 123	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	274	292	229	158	140
Årsavgifter, kr/kvm	1 130	1 109	993	840	840
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 204	1 202	1 077	931	922
Nettoomsättning, tkr	3 687	3 655	3 194	3 062	3 012
Resultat efter finansiella poster, tkr	-316	-642	-634	-636	-133
Soliditet, %	76	76	76	76	76

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 623 465 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 219 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 1% fr o m 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	75 745 000	0	0	75 745 000
Underhållsfond, kr	4 221 016	0	937 319	5 158 335
S:a bundet eget kapital, kr	79 966 016	0	937 319	80 903 335
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 450 723	-641 515	-937 319	-9 029 557
Årets resultat, kr	-641 515	641 515	-316 063	-316 063
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 092 238	0	-1 253 382	-9 345 620
S:a eget kapital, kr	71 873 778	0	-316 063	71 557 715

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 065 000 kr samt ianspråktagande skett med 127 681 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 092 238
Årets resultat, kr	-316 063
Reservation till underhållsfond, kr	-1 065 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	127 681
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 345 620

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 345 620

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 648 799	3 654 685
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 606	26 968
Summa Rörelseintäkter		3 688 405	3 681 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 286 873	-2 338 456
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 868	-106 781
Personalkostnader	Not 6	-126 634	-111 492
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-858 822	-858 822
Summa Rörelsekostnader		-3 402 197	-3 415 552
Rörelseresultat		286 208	266 101
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	25 969	51 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-628 240	-958 860
Summa Finansiella poster		-602 271	-907 617
Resultat efter finansiella poster		-316 063	-641 515
Resultat före skatt		-316 063	-641 515
Årets resultat		-316 063	-641 515

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	91 151 228	91 995 150
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	74 500	89 400
Summa Materiella anläggningstillgångar		91 225 728	92 084 550

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

91 226 228 92 085 050

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 834	2 522
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 100 947	786 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	146 732	207 782
Summa Kortfristiga fordringar		1 250 513	996 584

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 545 478	1 545 478
Summa Kassa och bank		1 545 478	1 545 478

Summa Omsättningstillgångar

2 795 991 2 542 061

Summa Tillgångar

94 022 219 94 627 112

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	75 745 000	75 745 000
Fond för yttre underhåll	5 158 335	4 221 016
Summa Bundet eget kapital	80 903 335	79 966 016

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 029 557	-7 450 723
Årets resultat	-316 063	-641 515
Summa Ansamlad förlust	-9 345 620	-8 092 238

Summa Eget kapital

71 557 715 71 873 778

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 110 400	0
Summa Långfristiga skulder		21 110 400	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	436 000	21 823 400
Leverantörsskulder		114 112	211 348
Skatteskulder		157 638	151 293
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	13 093	23 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	633 261	543 800
Summa Kortfristiga skulder		1 354 104	22 753 334

Summa Skulder

22 464 504 22 753 334

Summa Eget kapital och skulder

94 022 219 94 627 112

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	286 208	266 101
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	858 822	858 822
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	858 822	858 822
Erhållen ränta	837	51 243
Erlagd ränta	-643 328	-902 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	502 540	273 329
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	117 667	-36 137
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 258	-63 709
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	120 925	-99 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	623 465	173 482
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-277 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-277 000	0
Årets kassaflöde	346 465	173 482
Likvida medel vid årets början	2 293 596	2 120 114
Likvida medel vid årets slut	2 640 061	2 293 596

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 808 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 113 748	3 113 748
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	230 342	195 359
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	117 312	87 984
	Hyror garage och parkeringsplatser	171 000	170 200
	Hyror förbrukningsbaserad	17 712	51 828
	Hyror informationsöverföring	0	29 328
	Övriga primära intäkter	9 485	17 940
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 659 599	3 666 387
	Hysesbortfall	-10 800	-11 701
	<i>Summa</i>	-10 800	-11 701
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 648 799	3 654 686

I årsavgiften ingår värme, kabel-TV (bas) och bredband (debiteras separat). El och vatten debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	39 606	26 968
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	39 606	26 968
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-506 640	-478 633
	Snö och halk-bekämpning	-90 569	-127 185
	Reparationer	-123 256	-229 396
	Planerat underhåll	-127 681	0
	Försäkringsskador	0	-2 638
	El	-436 058	-461 145
	Uppvärmning	-279 408	-316 082
	Vatten	-124 970	-118 967
	Sophämtning	-60 160	-63 412
	Fastighetsförsäkring	-46 706	-75 498
	Kabel-TV och bredband	-145 753	-136 771
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-81 028	-76 610
	Tomträttsavgäld	-249 000	-249 000
	Övriga driftkostnader	-15 644	-3 120
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 286 873	-2 338 456
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-6 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-146	-7 123
	Administrationskostnader	-12 580	-17 937
	Extern revision	-22 250	-11 000
	Medlemsavgifter	-14 170	-14 170
	Föreningsverksamhet	-14 084	-10 271
	Övriga förvaltningskostnader	-66 637	-40 280
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-129 868	-106 781

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 200	-78 750
	Revisionsarvode	-4 410	-3 000
	Övriga arvoden	-5 880	-5 000
	Sociala avgifter	-28 144	-24 742
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-126 634	-111 492
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	401	225
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	25 568	51 018
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	25 969	51 243
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-625 109	-956 706
	Övriga räntekostnader	-3 131	-2 154
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-628 240	-958 860

Not 9	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 552 000	101 552 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	101 552 000	101 552 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 556 850	-8 712 927
	Årets avskrivningar	-843 922	-843 922
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-10 400 772	-9 556 850
	Byggnader	91 151 228	91 995 150
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	93 200 000	93 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 807 000	25 807 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	25 807 000	25 807 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	149 000	149 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	149 000	149 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-59 600	-44 700
	Årets avskrivningar	-14 900	-14 900
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-74 500	-59 600
	Utgående redovisat värde	74 500	89 400
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

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

Avräkningskonto HSB	1 094 583	748 118
Övriga fordringar	6 364	38 162
Summa Övriga fordringar	1 100 947	786 280

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

Upplupna ränteintäkter	25 132	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 600	207 782
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 732	207 782

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

SBAB	1 545 478	1 545 478
Summa Kassa och bank	1 545 478	1 545 478

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,90%	2027-03-30	6 300 000	200 000
Stadshypotek AB	2,91%	2027-03-30	7 901 400	236 000
Stadshypotek AB	2,87%	2027-12-30	7 345 000	0
			21 546 400	436 000

Långfristig del	21 110 400
Nästa års amortering av långfristig skuld	436 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	436 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	436 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 744 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,89%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,90%	2027-03-30	6 300 000	200 000
Stadshypotek AB	2,91%	2027-03-30	7 901 400	236 000
Stadshypotek AB	2,87%	2027-12-30	7 345 000	0
			21 546 400	436 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	436 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	436 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-3 828	9 659
Källskatt	3 087	0
Övriga kortfristiga skulder	13 834	13 834
<i>Summa Övriga skulder</i>	13 093	23 493

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	310 308	265 344
Upplupna räntekostnader	44 660	59 748
Övriga upplupna kostnader	278 293	218 708
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	633 261	543 800

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-04-15.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Pepparkvarnen i Stockholm
Org.nr 769618-1176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Pepparkvarnen i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB bostadsrättsförening Pepparkvarnen i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 HSB bostadsrättsförening Pepparkvarnen i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 fortlopande 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Engström
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Markus Jakbo

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:23:36



Paul Engdahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:57:15



Lars Dellenby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:42:41



Bengt Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 15:01:27



Johan Schröder

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 16:27:53



Jesper Soljamo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 13:27:34



William Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:41:03



Magnus Engström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 14:32:36



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:07:55



Revisionsberättelse 2025

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

Magnus Engström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 14:35:21



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:07:02

