

**Styrelsen för  
Bostadsrättsförening  
Pepparkaksstaden**

Org. nr: 769611-9028

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2005.01.12 – 2005.12.31**

# Förvaltningsberättelse för Brf Pepparkaksstaden i Partille

För tiden från bildandet 2004-10-19 till och med 2005-12-31.

Upprättad årsredovisning avser tiden from datum för registrering av föreningen 2005-01-12 tom räkenskapsårets slut 2005-12-31.

## Verksamhet – väsentliga händelser

Under hösten 2004 inbjöd Fastighetsägaren Skanstornet alla hyresgäster på Nävervägen och Hyggesvägen till möte för att se om det fanns intresse bland de boende att ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. En första intresseanmälan resulterade i att drygt 2/3 av de boende var positiva till detta.

En grupp på ca 30 personer anmälde att de var villiga att jobba vidare med frågan.

Dessa personer kallades den 19 oktober 2004 till ett möte som utgjorde Konstituerande stämman. Stämman beslutade enhälligt att bilda en bostadsrättsförening och att antaga de föreslagna stadgarna för **Bostadsrättsföreningen Pepparkaksstaden i Partille**. Val av styrelse och revisor genomfördes med öppen omröstning.

Nödvändiga handlingar insändes till Bolagsverket för att registrera föreningen enligt laga ordning.

Styrelsen startade sitt arbete med att ta in offert från flera olika utbildningskonsulter och valet föll slutligen på HSB som hade bäst pris och redan god kännedom om projektet. En egen hemsida på Internet skapades där all information kommer att läggas ut efterhand, parallellt med skriftlig information i brevlådorna.

Vid ett möte för alla boende i december 2004, genomfördes ännu en intresseanmälan för att säkerställa en majoritet för ombildningen. Denna gång i föreningens regi. Även denna utföll positivt och styrelsen kunde nu målmedvetet arbeta för ett förvärv av fastigheterna på Hyggesvägen, Nävervägen och Kvistvägen.

Inför förhandlingarna med Skanstornet AB uppdrog Styrelsen till Göteborgs Värderingsinstitut att göra en värdering av fastigheten. Svensk Fastighetsförmedling uppdrogs också att göra en värdering av ett par olika lägenheter inom området. En teknisk besiktning genomfördes med hjälp av Andréns Bygg där kostnaderna för alla tänkbara kommande reparationsbehov specificerades.

Ett gemensamt möte med styrelserna för Brf Pepparkaksstaden och Hyresgästföreningen hölls i januari då båda parter informerade varandra om den vidare processen.

Förhandlingar inleddes i början av februari mellan representanter från Styrelsen och Skanstornet AB. Efter flera möten enades man om ett slutpris på 258.000.000 kronor. Ännu ett informationsmöte anordnades där resultatet av besiktningen, förhandlingarna, tidplan, ekonomisk plan, mm redovisades.

Inför Köpstämman den 9 maj togs offerter in från 5 av de stora affärsbankerna. Styrelsen antog budet från Föreningssparbanken som gav bäst villkor.

Köpstämman godkände affären och antog den ekonomiska planen som framtagits.

Köpekontrakt undertecknades den 16 maj 2005 med tillträde från och med den 15 juni 2005.

Efter undertecknandet inleddes arbetet med att upphandla teknisk och administrativ förvaltning. Denna innebar att HSB valdes att sköta den administrativa förvaltningen och Primär Fastighetsförvaltning den tekniska förvaltningen. Efter tillträdet den 15 juni och under hösten förnyades därutöver ett antal kontrakt, alternativt togs in anbud, med leverantörer av olika varor och tjänster som behövs för driften av området. Det gäller t.ex. El, värme, vatten, sopor, städning, hisservice, entrémattor, tv/bredband, SOS alarm, parkeringsbolag mm. Ny försäkring tecknades med Sveland AB.

En arbetsgrupp i Styrelsen jobbade under hösten med att ta fram trivselregler för området. En broschyr om "Vem ska underhålla bostadsrätten", utgiven av HSB utdelades till alla hushåll.

Under hösten har arbetet påbörjats tillsammans med Byggkonsulten SWECO åtgärda felen i bottenvåningen på Nävervägen 2 och 12. En del tvättutrustning har bytts ut mot nya i området under hösten.

Under september kallades till en Extra Stämman för att välja en valberedning inför Ordinarie Stämman i april 2006, gå igenom ekonomi, trivselregler, hantering av grovsopor, parkeringstillstånd, mm.

Under hela hösten har det tillkommit flera som vill köpa sin lägenhet och vid tiden för stämman hade 210 av föreningens 265 ombildats till bostadsrätter. Föreningen har under hösten påbörjat försäljningen av 6 lgh som disponerats sedan övertagandet. Bjurfors fick, efter en upphandlingsrunda, uppdraget att sälja dessa. Resultatet har tills årsskiftet blivit 4 sålda lgh. Köpeskillingen har varit i snitt mer än dubbla värdet jfr med ekonomisk plan.

Ett antal bostadsrätter har under hösten sålts av privatpersoner. Det har varit mycket stor efterfrågan på dessa bostadsrätter och därmed höga priser, oftast mer än 100% över priset i ekonomisk plan.

Några tråkiga incidenter har också hänt under året. Bilinbrott och skadegörelse på bilar vid de olika parkeringsplatserna, inbrott och skadegörelse i gemensamhetslokalen på Hyggesvägen samt en brand i trapphuset på Nävervägen 1.

Under perioden har representanter i styrelsen haft många möten/träffar med HSB, Primär, Föreningssparbanken, kommunen, förskolorna, Hyresgästföreningen, med flera i olika löpande frågor/ärenden.

Hemsidan med adress [www.pepparkaksstaden.se](http://www.pepparkaksstaden.se) har blivit alltmer besökt och utgör en viktig källa för information och dialog för föreningens medlemmar.

## Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Skultorp 1:869, 1:872 och 1:873 som består av 266 lägenheter, 5 lokaler, 13 gruppbestäder, 90 garage och 207 p-platser.

Av lägenheterna är 223 st upplåtna med bostadsrätt och 43 st är hyresrätter. Boytan är 20 731 m<sup>2</sup> och lokalytan är 1 733 m<sup>2</sup> (inkl gruppbestäder som utgörs av 653 m<sup>2</sup>).

Föreningen innehar på balansdagen 2 st lägenheter med hyresrätt men dessa är sålda under 2006. Inga lägenheter eller lokaler är outhyrda.

## Förväntad framtida utveckling

Vi går nu vidare in i en förvaltningsfas där en underhållsplan kommer att upprättas. En utredning om framtida sophantering kommer att startas och redovisas till Ordinarie stämman. Den yttre miljön kommer att ses över med gallring av träd och buskar mm.

***Styrelsen ser positivt på framtiden och vi är övertygade om att många människor gärna vill bo i denna fina miljö som kännetecknar området med trevlig arkitektur, vackra färger på husen, den lummiga utemiljön och närheten till både friluftsliv, arbete och handel. Den stora efterfrågan på bostadsrätter ser vi som ett bevis på att området är attraktivt.***

## Föreningsfrågor

Konstituerande stämma hölls den 19 oktober 2004

Köpstämma hölls den 9 maj 2005

Extra stämma hölls den 19 september 2005

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 315 medlemmar

Styrelse och suppleanter

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Lars-Olof Andersson  | Ordförande   |
| Maria Ternell Ekvall | V Ordförande |
| Ida Wärmefors        | Sekreterare  |
| Ulf Kulin            | Ledamot      |
| Magnus Gustavsson    | Ledamot      |
| Magnus Bernhardsson  | Ledamot      |
| Carl-Johan Tolonen   | Ledamot      |
| Maria Edlund         | Suppleant    |

Styrelsen har under året hållit 29 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen samt två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer har varit Inger Widell med Robert Modén som suppleant, vald av föreningen, samt BoRevision för att granska den ekonomiska förvaltningen som av föreningen upphandlats av HSB Göteborg.

Valberedning, valda på Extra stämman i september 2005 är Britte Gustafsson och Annika Olsson.

## **Ekonomi**

Driften startade 15 Juni 2005 och räkenskaperna omfattar därför 6,5 månaders ekonomisk verksamhet.

Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade jämfört med ekonomisk plan. Även efter räkenskapsårets utgång har avgifterna varit oförändrade.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

### **Förslag till disposition av årets resultat**

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer ekonomisk plan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                |         |
|----------------|---------|
| Årets resultat | 581 893 |
|----------------|---------|

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Avsättning till underhållsfond | 500 000       |
| Balanserat resultat            | <u>81 893</u> |
|                                | 581 893       |

Partille februari 2006  
Styrelsen för Brf Pepparkaksstaden i Partille.

## Brf Pepparkaksstaden

| <b>Resultaträkning</b>                     |       | 2005-01-12 -<br>2005-12-31 |
|--|-------|----------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     | Not 1 | <u><u>8 137 661</u></u>    |
| <i>Fastighetskostnader</i>                 |       |                            |
| Drift                                      | Not 2 | -3 388 139                 |
| Fastighetsskatt                            |       | -394 890                   |
| Avskrivningar                              | Not 3 | <u>-808 951</u>            |
|  |       | <u><u>-4 591 980</u></u>   |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |       | <u><u>3 545 681</u></u>    |
| <i>Finansiella poster</i>                  |       |                            |
| Ränteintäkter                              | Not 4 | 116 888                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 5 | <u>-3 080 676</u>          |
|  |       | <u><u>-2 963 788</u></u>   |
| <b>Årets resultat</b>                      |       | <u><u>581 893</u></u>      |

# Brf Pepparkaksstaden

## Balansräkning

2005-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Not 6

196 190 143

Mark

65 614 878

261 805 021

**Summa anläggningstillgångar**

**261 805 021**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 056

Avräkningskonto HSB Göteborg

14 250 514

Övriga kortfristiga fordringar

Not 7

8 230

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8

186 332

14 450 132

**Kortfristiga placeringar**

Not 9

14 000 000

**Summa omsättningstillgångar**

**28 450 132**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**290 255 153**

# Brf Pepparkaksstaden

## Balansräkning

2005-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Bundet eget kapital

Not 10

Insatser

92 559 029

Upplåtelseavgifter

2 703 564

95 262 593

#### Fritt eget kapital

Not 10

Årets resultat

581 893

581 893

#### Summa eget kapital

**95 844 486**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

180 073 528

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

11 617 648

Leverantörsskulder

387 200

Skatteskulder

102 117

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

2 230 174

14 337 139

#### Summa skulder

**194 410 667**

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**290 255 153**

#### POSTER INOM LINJEN

##### Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

192 500 000

##### Ansvarsförbindelser

Inga



# Brf Pepparkaksstaden

## **REDOVISNINGSPRINCIPER M. M.**

---

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNAR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även nedan under "Inkomstskatt".

### **Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Årets avskrivning uppgår till 0,41 % av anskaffningsvärdet.

### **Tilläggsinvesteringar**

Tilläggsinvesteringar kommer aktiveras och ackumuleras tills de är avslutade enligt ekonomisk plan. Inga avskrivningar kommer ske innan investeringarna är avslutade.

### **Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på ekonomisk plan.

### **Inkomstskatt**

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg /avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 693 590 kr

## Brf Pepparkaksstaden

### REDOVISNINGSPRINCIPER M. M.

---

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### ÖVRIGA BOKSLUTSKOMMENTARER

Föreningen har inte haft några anställda under året.

#### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|   | <u>2005-01-12 -</u><br><u>2005-12-31</u> |
|---|--|
| <b>Förtroendevalda</b>                    |  |
| Styrelsearvode tom 20050615               | 99 996                                   |
| Upplupet Styrelsearvode 20050615-20051231 | 64 000                                   |
| Upplupen Sammanträdesersättningar         | 8 000                                    |
| Sociala kostnader                         | 48 821                                   |
|   | <hr/> 220 817                            |

## Brf Pepparkaksstaden

|              |   | 2005-01-12 -      |
|--------------|---|-------------------|
| <b>Noter</b> |   | <b>2005-12-31</b> |
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                              |                   |
|              | Årsavgifter   | 4 262 381         |
|              | Hyror   | 3 874 960         |
|              | Övriga intäkter                                     | 320               |
|              |   | <u>8 137 661</u>  |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift</b>  |                   |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                     | 804 258           |
|              | Reparationer  | 185 041           |
|              | Taxebundna utgifter och uppvärmning:                |                   |
|              | El  | 335 753           |
|              | Uppvärmning   | 798 848           |
|              | Vatten  | 364 177           |
|              | Sophämtning   | 136 619           |
|              | Övriga avgifter                                     | 54 704            |
|              | Förvaltningsarvoden                                 | 130 036           |
|              | Övriga driftskostnader                              | 578 703           |
|              |   | <u>3 388 139</u>  |
| <b>Not 3</b> | <b>Avskrivningar</b>                                |                   |
|              | Byggnader   | 808 951           |
| <b>Not 4</b> | <b>Ränteintäkter</b>                                |                   |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för. | 13 612            |
|              | Ränteintäkter skattekonto                           | 5                 |
|              | Övriga ränteintäkter                                | 103 271           |
|              |   | <u>116 888</u>    |
| <b>Not 5</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                   |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder                 | 3 080 601         |
|              | Räntekostnader kortfristiga skulder                 | 75                |
|              |   | <u>3 080 676</u>  |

## Brf Pepparkaksstaden

### Noter

2005-12-31

#### Not 6 Byggnader och ombyggnader

|  |                    |
|--|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 0                  |
| Årets investeringar byggnad              | 196 844 633        |
| Tilläggsinvesteringar                    | 154 461            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>196 999 094</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | 0                  |
| Årets avskrivningar byggnad              | <u>-808 951</u>    |
| Utgående avskrivningar                   | -808 951           |

**Bokfört värde** 196 190 143

#### Taxeringsvärde för Skultorp 1:869, 1:872, 1:873

|           |                    |
|-----------|--------------------|
| Byggnader | 103 990 000        |
| Mark      | 34 114 000         |
|           | <u>138 104 000</u> |

#### Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

|             |              |
|-------------|--------------|
| Skattekonto | 5            |
| Moms        | 8 225        |
|             | <u>8 230</u> |

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   |                |
|---|----------------|
| Förutbetald fastighetsförsäkring                      | 41 000         |
| Förutbetalt Com Hem                                   | 45 294         |
| Förutbetalt arvoden HSB Göteborg ek. för.             | 60 726         |
| Upplupen ränta reversfordringar HSB Göteborg ek. för. | 39 312         |
|   | <u>186 332</u> |

## Brf Pepparkaksstaden

### Noter

2005-12-31

**Not 9 Kortfristiga placeringar**  
Reversfordringar HSB Göteborg ek. för. **14 000 000**

**Not 10 Förändring av eget kapital**

|   | Insatser          | Uppl.<br>avgifter | Årets resultat |
|---|-------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 0                 | 0                 | 0              |
| Under året inbetalda insatser           | 92 559 029        |                   |                |
| Under året inbetalda upplåtelseavgifter |                   | 2 703 564         |                |
| Årets resultat                          |                   |                   | 581 893        |
| Belopp vid årets slut                   | <b>92 559 029</b> | <b>2 703 564</b>  | <b>581 893</b> |

**Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut        | Räntesats | Konv.datum | Belopp             | Nasta års<br>amortering |
|---------------------|-----------|------------|--------------------|-------------------------|
| Föreningssparbanken | 2,50%     | Rörligt    | 26 691 176         | 11 617 648              |
| Föreningssparbanken | 2,49%     | 2008-06-16 | 55 000 000         | 0                       |
| Föreningssparbanken | 2,94%     | 2010-06-10 | 55 000 000         | 0                       |
| Föreningssparbanken | 3,55%     | 2015-06-10 | 55 000 000         | 0                       |
|                     |           |            | <b>191 691 176</b> | <b>11 617 648</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **180 073 528**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 163 602 936 kr

**Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**  
Kortfristig del av långfristig skuld **11 617 648**

# Brf Pepparkaksstaden

## Noter

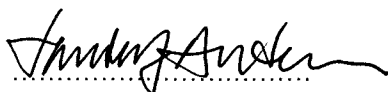
2005-12-31

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

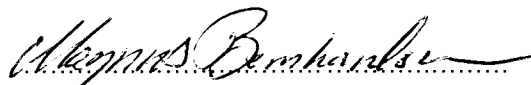
|  |                  |
|--|------------------|
| Upplupen fjärrvärme                        | 364 851          |
| Upplupen el december                       | 53 000           |
| Upplupet styrelsearvode                    | 64 000           |
| Upplupen sammanträdesersättning            | 8 000            |
| Upplupet revisionsarvode                   | 20 000           |
| Upplupna sociala avgifter                  | 20 000           |
| Upplupen räntekostnad långfristiga skulder | 447 758          |
| Förutbetalda hyror och avgifter            | 1 252 565        |
|  | <u>2 230 174</u> |

Göteborg

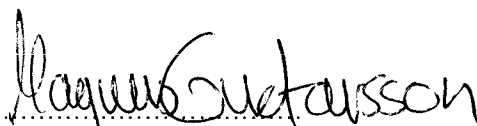
2006-03-14



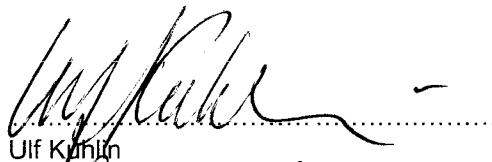
Lars-Olof Andersson



Magnus Bernhardsson



Magnus Gustavsson



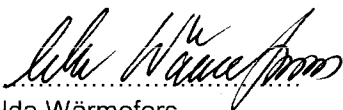
Ulf Kumpulainen



Maria Ternell Ekvall

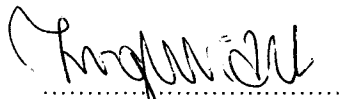


Carl-Johan Tolonen



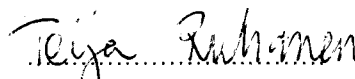
Ida Wärmefors

Vår revisionsberättelse har 2006-03-14 avgivits beträffande denna årsredovisning



Inger Widell

Av föreningen vald revisor



Teija Ruhonen

Av BoRevision AB förordnad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i HSB Brf Pepparkaksstaden      Organisationsnummer 769611-9028

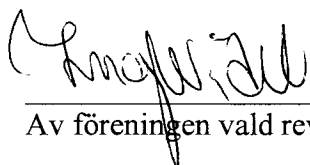
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Pepparkaksstaden i Partille för räkenskapsåret 20050101-20051231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 31/3 2006

  
Av föreningen vald revisor

  
BoRevision  
Teija Ruhanen