



Årsredovisning
2011
Bostadsrättsföreningen
Pepparkaksstaden i
Partille

Org Nr: 769611-9028

Styrelsen för
Brf Pepparkaksstaden i Partille
Org.nr: 769611-9028

får härmed avge årsredovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningberättelse för Bostadsrättsföreningen Pepparkaksstaden i Partille

Mål och visioner

- Ett bra boende som håller i längden.
- Att förvalta föreningens tillgångar med ett långsiktigt perspektiv, där föreningens kostnader skall bäras av dem som bor i området.
- Att utveckla och underhålla fastigheternas tekniska installationer och se till att dessa håller god standard.
- Information som rör alla skall vara adekvat och uttömmande och nå ut skyndsamt.
- Dialogen mellan styrelse och medlemmar skall präglas av öppenhet och förtroende.
- Att verka för att höja säkerhetsnivån i vårt boende.
- Att verka för att föreningen agerar miljömedvetet.
- I förhållande till våra hyresgäster skall vi vara en professionell hyresvärd och svara för vad som är god sed i branschen.

Viktiga händelser under året

- Den nya styrelsen hade sitt första möte den 27 april 2011.
- Bastun på Hyggesvägen samlingslokal har blivit renoverad.
- Innergårdarna vid låghusen Nävervägen och Hyggesvägen har förskönats.
- Föreningen har ändrat om sophanteringen och byggt två nya sopstationer på Hyggesvägen och Nävervägen vilka har ersatt de tidigare soprummen i byggnaderna.
- Nya fasadarbeten har gjorts på Hyggesvägen 2 och 4 samt Nävervägen 10.
- Lokalvårdaren har fått tills vidare anställning.
- Föreningen har haft en extrastämma för antagande av nya stadgar, (beslut 1 av 2) 2011-02-09
- Nya stadgar röstades enhälligt igenom av stämman och antogs på årsstämman 2011-04-27 (beslut 2 av 2). Stadgarna registrerades av Bolagsverket 2011-08-04.
- Föreningen har skrivit om 1 st lån med följande fördelning:
 - 35 Mkr, 3,47% ränta – 2 år SEB
- Inbrott och stöld i garagelänga. Där tillgreps föreningens trädgårdsverktyg och i samband därmed åsamkades skadegörelse.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma 2011-02-09 för fyllnadsval av ledamöter och suppleanter samt beslut om antagande av nya stadgar (beslut 1 av 2).

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 April 2011. I stämman deltog 35 medlemmar varav 29 var röstberättigade.

Ägarförhållanden, medlemmar.

Föreningen har vid årets slut 333 medlemmar och 36 lägenheter har under året överlåtit.

Styrelsen har 2011 bestått av:

Ordförande:	Daniel Porselid	Hyggesvägen 1b
Vice ordförande	Robert Bernvik	Hyggesvägen 8
Sekreterare:	Helene Fendell	Hyggesvägen 4
Ledamot:	Sten Schewenius	Nävervägen 7b
Ledamot:	Bo Nygren avgång 2012-01-23	Hyggesvägen 7
Ledamot	Jen Chou avgång 2011-11-02	Hyggesvägen 14
Vice ordförande	Tarja Larsson avgång 2011-05-23	Hyggesvägen 8
Suppleant	Johan Andersson avgång 2011-11-06	Hyggesvägen 2
Suppleant	Jessica Börjesson	Hyggesvägen 12

I tur att avgå är Helene Fendell, sekreterare samt Jessica Börjesson suppleant.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisor har varit Robert Moldén och Terese Tate som revisorsuppleant.

Terese Tate avgick 2011-09-14 och har ej ersatts.

Extern Revisor valdes Niklas Holmström samt Teija Ruhanen som extern revisorsuppleant på BoRevision.

Valberedningen har varit Eva Johansson, Annika Andersson, avgick 2011-04-27, Christina Hermansson fr.o.m 2011-04-27 samt Keneth Högberg fr.o.m 2011-04-27.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter har beteckningarna Skultorp 1:869, 1:871, 1:872, 1:873 i Partille Kommun (Upplåtna med äganderätt)

Fastigheten består av 18 flerbostadshus i 1 – 5 våningar, de flesta med källare och i några fall med sutteränglägenheter samt 3 uthyrda lokaler.

Fastigheten inrymmer:

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| • 265 bostadsrätter / hyresrätter | 20.731 kvm |
| • 13 gruppbestäder | 653 kvm |
| • 5 lokaler | 1080 kvm |
| • 90 garage | |
| • 207 P-platser | |

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Underhåll, Reparationer och Investeringar

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som ligger till grund för det arbete som utförs under året.

Under året har följande underhåll och reparationer genomförts:

- Fasadarbeten Hv 2,4 och Nv 10
- Garaget Nv färdigställt
- Garage och förråd har återställts efter inbrott och stöld.
- Nytt tak över ventilationsanläggning på Nv 16
- Innergårdar
- Bastu färdigställd
- Soprum färdigställda
- Genomgång av alla tak och vindar – rättat till takpannor och plockat bort skräp samt identifierat lämpliga åtgärder inför framtiden.

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi har förbättrats så mycket under 2011 att avgiftshöjningen har kunnat begränsas inför 2012 till 1,5% istället för beräknade 4%.

Den förbättrade likviditeten gör dessutom att föreningen står rustad att möta de kända underhålls- och förnyelsearbeten som kommer att krävas under 2012.

EKONOMI

Resultat och ställning	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning i tkr	17 037	16 259	15 743	15 261	14 993
Resultat efter finansiella poster i tkr	307	312	803	747	1 145
Balansomslutning i tkr	284 767	286 089	285 423	284 071	281 581
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	619	595	572	550	529
Fond för yttre underhåll	4 760	3 800	3 000	2 200	1 000

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m.

2011-01-01 med 4 % och uppgår därefter i genomsnitt till 619 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med

1,5 % den 2012-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 628 kr/m².

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 föreningens underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 173 857
Årets resultat	<u>394 219</u>
	-779 638

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-947 927
Avsättning till underhållsfond	1 055 000
Balanserat resultat	<u>- 886 711</u>
	-779 638