

Org Nr: 769611-9028

**Styrelsen för
Brf Pepparkaksstaden i Partille**

Org.nr: 769611-9028

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse Brf. 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 2013

- Den nya styrelsen hade sitt konstituerande möte den 24 april 2013.
- 1 miljon kronor har flyttats från avräkningskontot med 0,3%:s ränta till kortfristiga placeringar hos HSB till en ränta av 2,5%.
- Fem hyreslägenheter har sålts.
- Lokalvårdaren har fått en heltidsanställning.
- Bytt hissleverantör från Thyssen Krupp till Hissteknik
- Avlopp är åtgärdade på Nävervägen 6 och Hyggesvägen 7
- Spruckna balkonger har reparerats på Hyggesvägen 10, 12 och 14
- Balkong på Hv 7B har reparerats efter vattenläckage
- Fasaden på Nävervägen 12 har reparerats.
- Tak på Nävervägen 6 och 8 har reparerats.
- Träd och buskar har tagits bort eller beskurits.
- OVK har genomförts

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2013. I stämman deltog totalt 53 personer, 40 var huvudägare, dvs röstberättigade samt 13 samägare varav två genom fullmakt.

Ägarförhållanden, medlemmar.

Föreningen har vid årets slut 336 medlemmar och 31 lägenheter har under året överlåtits, fem hyreslägenheter har sålts.

Styrelsen har under 2013 bestått av:

Ordförande Helene Fendell, Hyggesvägen 4 (2 år från 2012)
Vice ordförande: Camilla Sarkinen-Hansson, Hyggesvägen 5, (2 år från 2013)
Sekreterare: Linda Thorén, Nävervägen 6 (2 år från 2012)
Ledamot: Nermin Hodzic, Hyggesvägen 14 (2 år från 2012) avgått 2013-09-10
Ledamot: Alf Möller, Hyggesvägen 8 (2 år från 2012)
Ledamot: Stefan Andersson, Hyggesvägen 8 (2 år från 2013) avgått 2013-10-22
Ledamot: Emil Mann, Hyggesvägen 10 (2 år från 2013)
Ledamot: Kristofer Nilsson, Nävervägen 10 (2 år från 2013)
Ledamot: Mattias Hadavandifard, Nävervägen 7B (2 år från 2013) avgått 2013-09-30
Suppleant: Pia Palmgren, Hyggesvägen 7B (2 år från 2013) avgått 2013-10-16
Suppleant: Kjell Jurisalu, Nävervägen 2 (2 år från 2013)
Suppleant: Birgitta Hjert, Nävervägen 5B (fyllnadsval 1 år från 2013)

I tur att avgå är Helene Fendell, Linda Thorén och Alf Möller.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i föreningen

Revisor har varit Robert Moldén med Gunilla Reineblad som revisorsuppleant. Båda står i tur att avgå.

Extern revisor har varit Zeljana Burazor med Niklas Holmström som suppleant, båda från BoRevision.

Valberedningen har från 2013-04-18 bestått av Christina Hermansson, Keneth Högberg samt Tarja Larsson

Föreningens fastigheter

Föreningen bildades genom ombildning 2005.

Föreningens fastigheter har beteckningarna Skulltorp 1:869, 1:871, 1:872, 1:873 i Partille Kommun, upplåtna med äganderätt.

Fastigheterna består av 18 flerbostadshus i 1 – 5 våningar, de flesta med källare och i några fall med suterränglägenheter samt 4 uthyrda lokaler.

Fastigheten inrymmer:

265 bostadsrätter/hyresrätter 20.731 kvm

13 gruppbestäder 653 kvm

6 lokaler 1080 kvm

82 garage

207 P-platser

Föreningen ägde vid årsskiftet 16 hyresrätter som kommer att säljas allteftersom vakanser uppstår.

Föreningens fastigheter är fullvärdeförsäkrade 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:

Spruckna balkonger har reparerats på Hyggesvägen 10, 12 och 14.

Kärltvätt i soprummen har gjorts och kommer att göras två gånger per år

I anslutning till kärltvätten sattes även "flugfångare" upp för att förhindra puppning.

Skärmtak vid källartrappor har bytts ut

”Kalla lägenheter” på Hv. 6, Nv. 8 samt Hv. 10 har efter flera år och mycket problemsökande blivit åtgärdade.

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi har förbättrats under 2013 genom återhållsamhet på utgiftssidan, lägre räntekostnader samt försäljning av fem hyreslägenheter. Den förbättrade likviditeten tillsammans med förväntat fortsatt låg inflation samt ränteläge har gjort det möjligt att begränsa avgiftshöjningen inför 2014 till 2,0 %. Utifrån detta bedöms föreningen kunna möta inte bara nu kända underhålls- och reparationsarbeten utan även kunna göra extra amorteringar, vilket är till gagn i det långa perspektivet genom att den minskar räntekostnaderna.

EKONOMI

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning i tkr	17 098	16 915	17 037	16 259	15 743
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 779	785	307	312	803
Balansomslutning i tkr	282 854	284 775	284 764	286 089	285 423
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	641	628	619	595	572
Fond för yttre underhåll i tkr	4 883	4 867	3 800	3 000	2 200

Avgifter och hyror: Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2013-01-01 med 2,0 % och uppgick därefter i genomsnitt till 641 kr/m². Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2% 2014-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 653 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

Förslaget till avsättning till underhållsfond enligt nedan följer föreningens underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-118 091
Årets resultat	<u>1 778 747</u>
	1 660 656

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-706 435
Avsättning till underhållsfond	1 700 000
Balanserat resultat	<u>667 091</u>
	1 660 656

Brf Pepparkaksstaden i Partille

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	17 098 200	16 915 398
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 553 799	-7 367 186
Planerat underhåll		-706 435	-1 144 039
Fastighetsskatt/avgift		-425 170	-472 830
Avskrivningar	Not 3	-1 783 628	-1 788 956
Summa fastighetskostnader		<u>-10 469 031</u>	<u>-10 773 011</u>
Rörelseresultat		6 629 169	6 142 387
Finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	Not 4	201 844	165 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-5 052 266</u>	<u>-5 523 160</u>
Summa finansiella poster		<u>-4 850 422</u>	<u>-5 357 807</u>
Årets resultat		1 778 747	784 580
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-1 700 000	-1 160 000
Disposition underhållsfond		<u>706 435</u>	<u>1 144 039</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-993 565</u>	<u>-15 961</u>
Resultat efter fondförändring		785 182	768 619



Brf Pepparkaksstaden i Partille

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	206 732 857	208 430 045
Mark		65 614 878	65 614 878
Inventarier	Not 7	<u>362 312</u>	<u>448 752</u>
		272 710 047	274 493 675
Summa anläggningstillgångar		272 710 047	274 493 675
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	7 709
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 371 157	2 480 745
Övriga fordringar	Not 8	13 441	6 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>258 984</u>	<u>286 271</u>
		1 643 582	2 780 840
Kortfristiga placeringar	Not 10	8 500 000	7 500 000
Summa omsättningstillgångar		10 143 582	10 280 840
Summa tillgångar		282 853 629	284 774 515



Brf Pepparkaksstaden i Partille

Balansräkning	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	101 346 591	100 266 995
Upplåtelseavgifter	17 895 650	15 375 246
Underhållsfond	4 883 034	4 867 073
	<u>124 125 275</u>	<u>120 509 314</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-118 091	-886 710
Årets resultat	1 778 747	784 580
	<u>1 660 656</u>	<u>-102 130</u>
Summa eget kapital	125 785 931	120 407 184
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>151 697 056</u>	<u>159 947 056</u>
	151 697 056	159 947 056
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 100 000	1 600 000
Leverantörsskulder	830 749	712 535
Skatteskulder	0	35 035
Övriga skulder	Not 14 446 423	131 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 993 470</u>	<u>1 941 632</u>
	5 370 642	4 420 275
Summa skulder	157 067 698	164 367 331
Summa eget kapital och skulder	282 853 629	284 774 515

Poster inom linjen

Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	192 500 000	192 500 000
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



Brf Pepparkaksstaden i Partille**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt.

Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll.

Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,76 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10-20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

	Innev. år	Föreg. år
Medelantal anställda		
Män	1	1
Kvinnor	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>
	2013-01-01	2012-01-01
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	189 500	184 850
Sammanträdesersättningar	64 400	43 200
Revisorsarvode	12 500	10 000
Sociala kostnader	67 225	61 052
	<u>333 625</u>	<u>299 102</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	577 603	576 817
Sociala kostnader	181 483	181 236
Uttagsskatt	201 337	194 390
Pensionskostnader och förpliktelser	18 732	4 541
	<u>979 155</u>	<u>956 984</u>
Totalt	1 312 780	1 256 086

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Arsavgifter	12 272 784	11 922 776
Hyror	4 765 643	4 947 889
Övriga intäkter	59 773	44 733
	17 098 200	16 915 398
Not 2	Drift	
Personalkostnader	1 350 796	1 322 968
Fastighetsskötsel och lokalvård	570 600	575 300
Reparationer	810 463	718 819
El	579 300	575 685
Uppvärmning	1 999 874	2 000 304
Vatten	685 099	692 304
Sophämtning	325 615	304 688
Övriga avgifter (försäkring, KabelTV)	261 628	253 410
Förvaltningsarvoden	591 108	582 823
Övriga driftskostnader	379 314	340 885
<i>varav mäklararvode sålda hyresrätter</i>	<i>150 000</i>	<i>0</i>
	7 553 799	7 367 186
Not 3	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	1 697 188	1 692 220
Inventarier	86 440	96 736
	1 783 628	1 788 956
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	9 392	9 051
Ränteintäkter skattekonto	240	61
Övriga ränteintäkter	192 212	156 241
	201 844	165 353
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	5 051 026	5 522 276
Räntekostnader kortfristiga skulder	440	64
Övriga finansiella kostnader	800	820
	5 052 266	5 523 160



Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	220 183 064	220 183 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 183 064	220 183 064
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 753 019	-10 060 799
Årets avskrivningar	-1 697 188	-1 692 220
Utgående avskrivningar	-13 450 207	-11 753 019
Bokfört värde	206 732 857	208 430 045
Taxeringsvärde för Skultorp 1:869, 1:871, 1:872, 1:873		
Byggnad - bostäder	167 000 000	153 800 000
Byggnad - lokaler	7 933 000	8 445 000
	174 933 000	162 245 000
Mark - bostäder	52 470 000	52 470 000
Mark - lokaler	946 000	891 000
	53 416 000	53 361 000
Taxeringsvärde totalt	228 349 000	215 606 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	860 985	860 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	860 985	860 985
Ingående avskrivningar	-412 233	-315 497
Årets avskrivningar	-86 440	-96 736
Utgående avskrivningar	-498 673	-412 233
Bokfört värde	362 312	448 752



Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	2 791	0
Skattekonto	2	640
Handkassa	10 648	5 475
	13 441	6 115

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	223 921	247 243
Upplupna intäkter	35 063	39 028
	258 984	286 271

Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2013-12-01	2014-02-28	3 mån	2,25%	2 000 000
HSB Göteborg	2013-11-16	2014-02-28	3 mån	2,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2013-10-01	2014-09-30	12 mån	2,30%	4 000 000
HSB Göteborg	2013-11-01	2014-10-31	12 mån	2,20%	1 500 000
					8 500 000

Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 266 995	15 375 246	4 867 073	-886 710	784 580
Vinstdisp enl. stämmobeslut			15 961	768 619	-784 580
Upplåtelse bostadsrätter	1 079 596	2 520 404			
Årets resultat					1 778 747
Belopp vid årets slut	101 346 591	17 895 650	4 883 034	-118 091	1 778 747

Föreningen ägde vid årets slut 16 hyresrätter.

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788504949	2,30%	2014-02-07	9 047 056	1 600 000
Nordea	39788620396	2,30%	2014-05-30	35 000 000	0
SE-Banken Bolån	32348343	2,66%	2015-05-28	24 750 000	500 000
SE-Banken Bolån	32348432	3,63%	2016-05-28	30 000 000	0
Swedbank Hypotek	2750825248	3,55%	2015-06-10	55 000 000	0
				153 797 056	2 100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **151 697 056**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 143 297 056

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	2 100 000	1 600 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	11 311	10 585
Arbetsgivaravgifter	15 357	14 509
Mervärdesskatt	117 255	78 679
Handpenning sålda hyresrätter	266 000	0
Depositioner	36 500	27 300
	446 423	131 073
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	270 859	264 984
Övriga upplupna kostnader	499 750	592 470
Förutbetalda hyror och avgifter	1 222 861	1 084 178
	1 993 470	1 941 632

Göteborg ___/___ 2014

Alf Möller

Camilla Sarkkinen Hansson

Emil Mann

Helene Fendell

Kristofer Nilsson

Linda Thorén

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Robert Moldén
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2013-01-01	2012-01-01
2013-12-31	2012-12-31

Not 2**Personalkostnader**

7015	Löner fastighetsskötare	344 184	323 636
7017	Löner lokalvårdare	254 368	237 575
7090	Förändring av semesterlöneskuld	-20 948	15 606
7210	Löner och arvoden till förtroendevalda	189 500	184 850
7211	Arvode revisorer	12 500	10 000
7311	Sammanträdesersättning	64 400	43 200
7514	Arbetsgivaravg. adm. personal	248 708	242 288
7534	Särskild löneskatt, fast.sköt. o tekniker	5 214	8 048
7564	Uttagsbeskattning, fast.sköt. o tekniker	201 337	116 334
7565	Uttagsbeskattning, lokalvårdare	0	78 056
7573	FORA	18 732	35 474
7574	FORA, fast.sköt. o tekniker	0	4 541
7610	Kurser och konferenser	25 436	10 551
7690	Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	7 366	12 809
S:a Personalkostnader		1 350 796	1 322 968

Fastighetsskötsel och lokalvård

4011	Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	255 349	129 895
4013	Drivmedel fordon och maskiner, fast.skötsel	5 512	10 583
4014	Försäkring och skatt fordon, fast.skötsel	622	631
4015	Reparationer fordon, fast.skötsel	470	2 139
4016	Förbrukningsinventarier, fast.skötsel	29 515	75 609
4021	Förbrukningsmaterial, lokalvårdare	0	347
4030	Sotning	15 694	12 661
4042	Hissbesiktning	15 082	0
4070	Snörenhållning	119 619	119 881
4482	Fastighetsskötsel, Grundavtal	64 689	122 393
4486	Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	58 650	72 935
4487	Städ, Extradebiteringar	5 400	28 226
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		570 600	575 300

Reparationer

4110	Reparationer byggnad invändigt	129 817	68 483
4141	Reparationer, VA/sanitet	129 370	58 435
4142	Reparationer, Värme	5 673	33 957
4143	Reparationer, Ventilation	9 594	68 525
4144	Reparationer el	52 435	39 465
4146	Reparationer hissar	261 429	243 468
4150	Reparationer av byggnader utvändigt	48 545	38 041
4160	Reparation av markytor	70 057	122 168
4170	Reparation av garage och p-platser	32 186	26 643
4190	Reparation, övrigt	71 358	19 634
S:a Reparationer		810 463	718 819

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***EI**

4310	Elavgifter för drivkraft och belysning	579 300	575 685
S:a EI		579 300	575 685

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	1 999 874	2 000 304
------	------------	-----------	-----------

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
S:a Uppvärmning	1 999 874	2 000 304
Vatten		
4330 Vatten	685 099	692 304
S:a Vatten	685 099	692 304
Sophämtning		
4347 Sophämtning enl taxa	281 747	269 570
4348 Container	43 868	35 118
S:a Sophämtning	325 615	304 688
Övriga avgifter		
4410 Fastighetsförsäkringar	70 829	66 770
4430 Bevakningskostnader	13 085	14 038
4460 Kabel-TV	177 714	172 601
S:a Övriga avgifter	261 628	253 410
Förvaltningsarvoden		
6481 Administrativ förvaltning Grundavtal	322 928	314 564
6482 Administrativ förvaltning Extradebiteringar	31 679	32 286
6485 NABO	0	6 107
6486 Förvaltaravtal	236 502	229 867
S:a Förvaltningsarvoden	591 108	582 823
Övriga driftskostnader		
5010 Hyra P-plats	46 711	42 107
5410 Förbrukningsinventarier, adm	9 893	0
5500 Reparation och underhåll kontorsmaskiner	17 886	0
6100 Kontorsmateriel och trycksaker	21 565	23 806
6210 Telekommunikation	14 237	12 165
6230 Datakommunikation	16 779	14 046
6250 Postbefordran	12 042	11 567
6420 Revisionsarvoden	19 873	19 140
6552 Konsultkostnader	172 331	123 163
6985 Föreningsavgifter	7 948	14 638
6990 Övriga kostnader	38 377	75 733
7660 Medlemsaktiviteter	1 674	4 521
S:a Övriga driftskostnader	379 314	340 885
Underhåll		
4230 Underhåll, byggnad invändigt	35 050	628 951
4241 Underhåll VVS	671 385	29 790
4250 Underhåll, byggnad utvändigt	0	277 229
4260 Underhåll, markytor	0	149 415
4290 Underhåll Utrustning	0	58 655
S:a Underhåll	706 435	1 144 039

Till revisorn i Brf Pepparkaksstaden i Partille

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Pepparkaksstaden i Partille för det räkenskapsår som avslutas 2013-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisions sed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll, i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandad, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle ha kunnat påverka årsredovisningen väsentligt om de inte uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enligt ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning av och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysningar i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.

Göteborg ___/___ 2014

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Helene Fendell
Styrelsens ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pepparkaksstaden i Partille

Organisationsnummer 769611-9028

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pepparkaksstaden i Partille för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens Interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Pepparkaksstaden i Partille för 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg ___/___ 2014

Robert Moldén
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor