

Förvaltningsberättelse för BRF Pepparkaksstaden i Partille

För tiden 2006-01-01 till och med 2006-12-31.

Verksamhet – väsentliga händelser

En hel del har hänt och mycket är på gång med vår förening. Här kommer en liten sammanfattning.

HSB fick i uppdrag att med hjälp av Andréns Bygg upprätta en underhållsplan för föreningens fastigheter. Den omfattar dels en 30 årig översiktlig plan samt en mer detaljerad för de närmaste 5 åren.

Vi har tecknat ett elavtal med Skellefteå Kraft. Avtalet ger en ungefärlig besparing på 50.000 kronor per år jämfört med rörligt pris.

Till styrelsens stora glädje har vi nu fått ordning på parkeringssituationen i området och nu flyter det till och med in lite P-avgifter till föreningen.

Hyresavtalen med kommunen för de lokaler som nyttjas av dagisverksamhet samt gruppboenden har förlängts och löper vidare på oförändrade villkor.

Vi har påbörjat en beskärning och fällning av träd för att förbättra den yttre miljön. Uppdraget utförs av Primär.

Arbetet med ett nytt sophanteringssystem börjar ta form. Styrelsen har bestämt sig för MOLOK. Målsättningen är att arbetet kommer igång under 2007.

Ett nytt system för hantering av obetalda hyror/månadsavgifter har införts. Detta medför att påminnelser om obetalda hyror/månadsavgifter skickas ut tidigare än förut.

En byggkonsult har med underhållsplanen som bas, tagit fram olika förslag på vad vi skall göra med de fasader som skall åtgärdas. Styrelsen räknar med att upphandla detta arbete under 2007. Beslut har även tagits att snygga upp innegårdarna. Murar och staket skall rivas och ersättas med nya staket. Detta uppdrag har gått till Erlandssons Bygg.

En logotype för föreningen är framtagen och är uppsatt på informationstavlorna vid infarterna till området och den kommer också att finnas med på informationsblad mm. Styrelsen är mycket nöjd med resultatet.

Beslut togs att det går bra att glasa in sin balkong. Styrelsen har bestämt vilka normer som skall gälla. En fristående arbetsgrupp har bildats.

Vi har förlängt befintliga kontrakt ytterligare ett år avseende teknisk- och ekonomisk förvaltning samt städning.



Vi hade en städdag under hösten. Dagen blev lyckad och skall vara ett återkommande tema två gånger om året, vår och höst. Styrelsen har bestämt att rusta upp lekplatserna under 2007, samt att boulebanan skall asfalteras till förmån för barnen.

Grovsoprummet har åter öppnats ett par timmar per vecka. Fastighetsexpeditionen är öppen en timma inför varje styrelsemöte dit var och en kan komma med frågor och förslag.

Vi har bestämt att fortsätta med behovsprövat underhåll till våra hyresgäster. Under året har hyrorna varit oförändrade.

Vi har sålt ytterligare några hyreslägenheter under året. Intäkterna för dessa utgör ett fint tillskott till vår förening och kommer att användas fullt ut till att betala av på föreningens lån.

Styrelsearbetet rullar vidare, och kanske du känner att det skulle vara trevligt att arbeta i styrelsen och driva föreningen framåt. Då vill vi gärna att du anmäler ditt intresse till valberedningen. Att lägga några år på föreningsarbete är både lärorikt och roligt, att få känna att man kan vara med och påverka för att skapa bra förutsättningar för vår bostadsrättsförening Pepparkaksstaden.

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma hölls den 10 april 2006.
Föreningen hade vid årets slut 316 medlemmar
Antal bostadsrätter 225 respektive 41 hyresrätter.

Styrelse och suppleanter	
Lars-Olof Andersson	Ordförande
Maria Ternell Ekvall	V Ordförande
Lars Olsson	Sekreterare
Ulf Kulin	Ledamot
Magnus Gustavsson	Ledamot
Amir Afsharkhas	Ledamot
Susanne Örtberg	Ledamot
Fredrik Hedström	Suppleant

Styrelsen har haft 17 möten under verksamhetsåret 2006.
Firmatecknare har varit styrelsen samt två styrelsemedlemmar i förening.

Inger Widell valdes av föreningen som revisor, samt BoRevision för att granska den ekonomiska förvaltningen som av föreningen upphandlats av HSB Göteborg.
BoRevision har vid revisionen utökat sin granskning och även företrätt föreningsrevisorn.

Valberedning utgörs av Annika Olsson och Patrik Junemark



Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor.

Balanserat resultat	81 893
Årets resultat:	84 284
	166 177

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	500 000
Balanserat resultat	-333 823
	166 177



Brf Pepparkaksstaden i Partille

		06-01-01	05-01-12
Resultaträkning		06-12-31	05-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 501 751	8 137 661
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 113 917	-3 388 139
Fastighetsskatt		-720 675	-394 890
Avskrivningar	Not 3	-1 487 175	-808 951
Summa fastighetskostnader		-9 321 768	-4 591 980
Rörelseresultat		5 179 983	3 545 681
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	375 711	116 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-5 471 410	-3 080 676
Summa finansiella poster		-5 095 699	-2 963 788
Årets resultat		84 284	581 893



Brf Pepparkaksstaden i Partille

Balansräkning		06-12-31	05-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	195 035 255	196 190 143
Mark		65 614 878	65 614 878
Inventarier	Not 7	7 928	0
		<u>260 658 061</u>	<u>261 805 021</u>
Summa anläggningstillgångar		260 658 061	261 805 021
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		32 886	5 056
Avräkningskonto HSB Göteborg		2 200 852	14 250 514
Övriga fordringar	Not 8	18 704	8 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>222 522</u>	<u>186 332</u>
		2 474 964	14 450 132
Kortfristiga placeringar	Not 10	19 000 000	14 000 000
Summa omsättningstillgångar		21 474 964	28 450 132
Summa tillgångar		282 133 025	290 255 153



Brf Pepparkaksstaden i Partille

Balansräkning	06-12-31	05-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	94 202 463	92 559 029
Upplåtelseavgifter	4 024 993	2 703 564
Underhållsfond	500 000	0
	<u>98 727 456</u>	<u>95 262 593</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	81 893	0
Årets resultat	84 284	581 893
	<u>166 177</u>	<u>581 893</u>
Summa eget kapital	98 893 633	95 844 486
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 178 455 880	180 073 528
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 617 648	11 617 648
Leverantörsskulder	667 690	387 200
Skatteskulder	362 846	102 117
Övriga skulder	Not 14 27 503	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 2 107 826	2 230 174
	<u>4 783 513</u>	<u>14 337 139</u>
Summa skulder	183 239 393	194 410 667
Summa eget kapital och skulder	282 133 025	290 255 153

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån	192 500 000	192 500 000
--------------------------	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------



Brf Pepparkaksstaden i Partille**06-01-01****Kassaflödesanalys****06-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	84 284
Avskrivningar	1 487 175
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 571 459

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 496
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-9 553 626
Kassaflöde från löpande verksamhet	-8 056 663

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-330 305
Investeringar i maskiner/inventarier	-9 910
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-340 215

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 617 648
Upplåtelse avgifter 4 lägenheter	1 321 429
Inbetalda insatser 4 lägenheter	1 643 434
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 347 215

Årets kassaflöde**-7 049 662****Likvida medel vid årets början****28 250 514****Likvida medel vid årets slut****21 200 852**


Brf Pepparkaksstaden i Partille**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 0,75 % 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 föreningens underhållsplan.

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 1 646 169 kr (693 590 kr).

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.

	06-01-01	05-01-01
	<u>06-12-31</u>	<u>05-12-31</u>
<u>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>		
Styrelsearvode	118 000	163 996
Sammanträdesersättningar	40 600	8 000
Sociala kostnader	46 560	48 821
Totalt	205 160	220 817

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter		06-01-01 06-12-31	05-01-12 05-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 096 100	4 262 381
	Hyror	5 390 026	3 874 960
	Övriga intäkter	15 625	320
		14 501 751	8 137 661
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	208 688	221 127
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 901 827	804 258
	Reparationer	892 287	185 041
	El	494 466	335 753
	Uppvärmning	1 855 800	798 848
	Vatten	620 922	364 177
	Sophämtning	324 834	136 619
	Övriga avgifter	238 691	54 704
	Förvaltningsarvoden	339 550	130 036
	Övriga driftskostnader	236 853	357 576
		7 113 917	3 388 139
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	1 485 193	808 951
	Inventarier	1 982	0
		1 487 175	808 951
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	67 008	13 612
	Övriga ränteintäkter	308 703	103 271
		375 711	116 888
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	5 471 045	3 080 601
	Räntekostnader kortfristiga skulder	365	75
		5 471 410	3 080 676

2

Brf Pepparkaksstaden i Partille

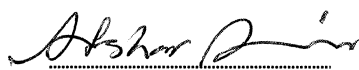
Noter		06-12-31	05-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	196 999 094	0			
	Årets investeringar	0	196 844 633			
	Tilläggsinvestering	330 305	154 461			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 329 399	196 999 094			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-808 951	0			
	Årets avskrivningar	-1 485 193	-808 951			
	Utgående avskrivningar	-2 294 144	-808 951			
	Bokfört värde	195 035 255	196 190 143			
	Taxeringsvärde för Skultorp 1:869, 1:872, 1:873					
	Byggnader	103 990 000	103 990 000			
	Mark	34 114 000	34 114 000			
		138 104 000	138 104 000			
Not 7	Inventarier					
	Ingående anskaffningsvärde	0	0			
	Årets investeringar	9 910	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 910	0			
	Ingående avskrivningar	0	0			
	Årets avskrivningar	-1 982	0			
	Utgående avskrivningar	-1 982	0			
	Bokfört värde	7 928	0			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	7 408	5			
	Övriga fordringar	5 000	8 225			
	Momsfordran	6 297	0			
		18 705	8 230			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald fastighetsförsäkring	42 918	41 000			
	Förutbetalt Com Hem	47 654	45 294			
	Förutbetalt arvoden HSB Göteborg ek. för.	63 156	60 726			
	Upplupen ränta reversfordringar HSB Göteborg ek. för.	68 794	39 312			
		222 522	186 332			
Not 10	Kortfristiga placeringar					
	Reversfordringar HSB Göteborg ek. för.	19 000 000	14 000 000			
Not 11	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	92 559 029	2 703 564	0	0	581 893
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			500 000	81 893	-581 893
	Försäljning av lägenheter	1 643 434	1 321 429			0
	Årets resultat					84 284
	Belopp vid årets slut	94 202 463	4 024 993	500 000	81 893	84 284



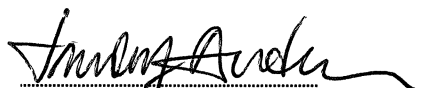
Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter		06-12-31	05-12-31			
Not 12	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	Föreningssparbanken	2750825230	2,94%	2010-06-10	55 000 000	0
	Föreningssparbanken	2750825248	3,55%	2015-06-10	55 000 000	0
	Föreningssparbanken	3857072783	2,49%	2008-06-16	55 000 000	0
	Föreningssparbanken	8105-93857073583	4,00%	2022-04-30	15 073 528	1 617 648
					180 073 528	1 617 648
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					178 455 880
Not 13	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 617 648	11 617 648
Not 14	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				14 580	0
	Arbetsgivaravgifter				12 923	0
					27 503	0
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupen fjärrvärme				212 974	364 851
	Upplupen el december				0	53 000
	Upplupet styrelsearvode				64 000	64 000
	Upplupen sammanträdesersättning				0	8 000
	Upplupet revisionsarvode				40 000	20 000
	Upplupna sociala avgifter				20 000	20 000
	Upplupna kostnader fastighets förvaltning				248 077	0
	Upplupen räntekostnad långfristiga skulder				422 620	447 758
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 100 155	1 252 565
					2 107 826	2 230 174

Göteborg, den 27/3-2007



Amir Afsharkhas



Lars-Olof Andersson



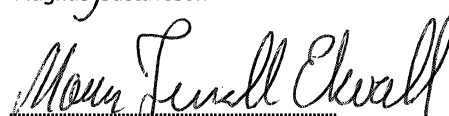
Magnus Gustavsson



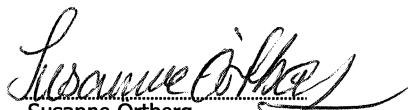
Ulf Kuhlén



Lars Olsson

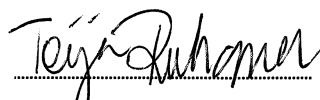


Maria Ternell Ekvall



Susanne Örtberg

Vår revisionsberättelse har 07-04-04 avgivits beträffande denna årsredovisning



Teijr Rehman

Av BoRevision AB förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pepparkakstaden

Organisationsnummer 769611-9028

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Pepparkakstaden i Partille för räkenskapsåret 20060101-20061231. 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 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

6.bg.den 4/4-2007



BoRevision

Teija Ruhanen