

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Pepparkaksstaden

Org. Nr: 769611-9028

får härmed avge

Årsredovisning

för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2007.01.01 – 2007-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
Bostadsrättsförening Pepparkaksstaden

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 här nu.
- Vi ”ser om vårt hus”.
- Att utveckla och underhålla fastighetens tekniska installationer och se till att dessa håller god standard.
- Information som rör alla skall vara adekvat och uttömmande och nå ut skyndsamt.
- Dialog mellan styrelse och medlemmar skall präglas av öppenhet och förtroende,
- Att verka för att höja säkerhetsnivån i vårt boende.
- I förhållande till våra hyresgäster skall vi vara en professionell hyresvärd och svara för vad som är god sed i branschen.

DET GODA BOENDET

Under 2007 har vi anordnat vår- och höststädning med enklare förtäring och samvaro som avslutning. Syftet har varit att skapa ett trivsamt boende samt att bidra till en trivsam atmosfär grannar emellan. Dessa tillfällen har också blivit ett forum för informationsutbyte mellan medlemmar och styrelse likväl som mellan grannar.

12

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Den nya styrelsen hade sitt första styrelsemöte den 10 maj 2007.

Ordförande Lars-Olof Andersson hade gjort en sammanställning över de viktigaste arbetsuppgifter för verksamhetsåret 2007.

Styrelsen diskuterade de olika arbetsuppgifterna och delade upp ansvarsområdena inom styrelsen.

Under året har det blivit klart med alla staket på våra gårdar. Styrelsen är nöjd med det resultat som Erlandsson Bygg har utfört uppdraget på.

Fasadprojektet har rullat vidare. Under 2007 har HSB hjälpt oss med upphandling av detta arbete. Under hösten har fasaden på Nävervägen 12 fått ny fasad. Till våren 2008 är det tänkt att upphandling skall genomföras på resterande fasader som skall åtgärdas.

Under året har vi kommit ikapp med alla vattenskador som drabbade oss 2006. De är nu återställda samt all ersättning från vårt försäkringsbolag reglerat.

Tyvärr får styrelsen meddela att arbetet med nytt sophanteringssystem drar ut på tiden.

Styrelsen bestämde 2006 att införskaffa ett system som heter MOLOK, det är stor efterfrågan på detta system och långa leveranstider. Vi hoppas kunna slutföra detta projekt under 2008.

Föreningen har förlängt administrativt avtal med HSB ytterligare ett år.

Avtalet med MJ-städkonsult har sagts upp under året och nytt avtal med HSB kommer att tecknas i januari 2008.

Lokalavtal med Partille kommun för vård och omsorg har förlängts under året.

Under året har vi beställt en brandskyddsgenomgång av vår förening som kommer att redovisas under 2008.

Radonmätning har utförts på daghemmen med mycket gott resultat, endast 30 becercell av tillåtna 200 becercell.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastighet har beteckningen Skultorp 1:869, 1:871, 1:872 och 1:873 i Partille kommun. (Upplåtna med äganderätt)

Fastigheten består av 18 flerbostadshus i 1-5 våningar och i några hus källare/sluttningsvåning samt 3 lokalhyreshus i 1 våning.

Fastigheten har adress Hyggesvägen 1-7, 2-16, Nävervägen 1-7, 2-14 samt Kvistvägen 1.

Fastigheten inrymmer:

265 bostadsrätter/hyresrätter	20.731 kvm
13 gruppbestäder	653 kvm
5 lokaler	1.080 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 2007 har frågan väckts om vi skall teckna ett förvaltaravtal med HSB så att vi kan arbeta mer aktivt med underhållsplanen.

Beslut har tagits att satsa på de 2 större lekplatserna vid Nävervägen och Hyggesvägen. Detta arbete har blivit försenat men det är styrelsen förhoppning att kunna genomföra det under 2008.

Under året har följande reparationer gjorts:

Utöver underhållsplanen har vi genomfört en stamspolning på samtliga fastigheter.
Defekta strömbrytare har bytts ut i trapphusen.
Sotning av imkanalerna har genomförts.
Bastun på Hyggesvägen har fått sig en liten renovering.
Några hyresrätter har renoverats och några lgh har renoverats i samband med försäljning.
Den skadade tegelväggen mot sydväst på Nv 12 har ersatts med en putsad fasad.

Under året har föreningen gjort följande investeringar:

Ett flertal nya tvättmaskiner har installerats
Staket och skalmurar i hela området har rivits och bytts ut mot nya staket i tryckimpregnerat virke.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Med beaktande av de åtgärder som genomförts och de åtgärder som planerats kommer fastigheten stå väl rustad i framtiden.

Ekonomin ser fortsatt mycket bra ut, under 2008 skall ett av våra större lån skrivas om och vi följer ränteutvecklingen med stort intresse.

Vi säljer löpande under året hyresrätter som sägs upp och pengarna går oavkortat till amorteringar.



FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2007. I stämman deltog 58 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 328 medlemmar.

Under året har 38 lägenheter överlåtits.

Styrelsen består av:

Ordförande	Lars-Olof Andersson	Hyggesvägen 8
Vice ordförande	Susanne Örtberg	Hyggesvägen 2
Sekreterare	Lars Olsson	Mullsjö
Vice sekreterare	Ulrika Johanson	Nävervägen 8
Ledamot	John Miotke	Nävervägen 8
Ledamot	Amir Afsharkas	Nävervägen 8
Ledamot	Kate Andersson	Hyggesvägen 1
Suppleant	Gina Nowak	Nävervägen 7

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Olof Andersson, Susanne Örtberg och Lars Olsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Kuhlin med Patrik Junemark

som suppleant, valda av föreningen samt av föreningen vald extern revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Reineblad och Patrik Junemark, vald av stämman.

EKONOMI

Resultat och ställning	2007	2006	2005
Nettoomsättning i tkr	14 993	14 502	8 138
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 145	84	582
Balansomslutning i tkr	281 581	282 133	290 247
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	550	509	509
Fond för yttre underhåll	1 000	500	0

~

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m.
2007-01-01 med 4 % och uppgår därefter i genomsnitt till
529 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med
4 % den 2008-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till
550 kr/m².

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-
årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer
antagen budget.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar
under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-333 823
Årets resultat	<u>1 145 116</u>
	811 293

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 200 000
Balanserat resultat	<u>-388 707</u>
	811 293

2

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Resultaträkning		07-01-01 07-12-31	06-01-01 06-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 993 312	14 501 751
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 881 156	-7 113 917
Fastighetsskatt		-627 342	-720 675
Avskrivningar	Not 3	-1 496 086	-1 487 175
Summa fastighetskostnader		-9 004 584	-9 321 768
Rörelseresultat		5 988 729	5 179 983
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	727 770	375 711
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-5 571 382	-5 471 410
Summa finansiella poster		-4 843 612	-5 095 699
Årets resultat		1 145 116	84 284

R

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Balansräkning		07-12-31	06-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	194 901 802	195 035 255
Mark		65 614 878	65 614 878
Inventarier	Not 7	5 946	7 928
		<u>260 522 626</u>	<u>260 658 061</u>
Summa anläggningstillgångar		260 522 626	260 658 061
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		21 092	32 886
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 599 871	2 200 852
Övriga fordringar	Not 8	19 893	18 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	417 548	222 522
		<u>2 058 404</u>	<u>2 474 964</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	19 000 000	19 000 000
Summa omsättningstillgångar		21 058 404	21 474 964
Summa tillgångar		281 581 030	282 133 025

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Balansräkning	07-12-31	06-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	96 332 732	94 202 463
Upplåtelseavgifter	7 972 174	4 024 993
Underhållsfond	1 000 000	500 000
	<u>105 304 906</u>	<u>98 727 456</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-333 823	81 893
Årets resultat	1 145 116	84 284
	<u>811 293</u>	<u>166 177</u>
Summa eget kapital	106 116 199	98 893 633
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>170 838 232</u>	<u>178 455 880</u>
	170 838 232	178 455 880
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 617 648	1 617 648
Leverantörsskulder	1 004 575	667 690
Skatteskulder	247 270	362 846
Övriga skulder	Not 14 440	27 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 756 666</u>	<u>2 107 826</u>
	4 626 599	4 783 512
Summa skulder	175 464 831	183 239 392
Summa eget kapital och skulder	281 581 030	282 133 025
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	192 500 000	192 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

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

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFAR 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 0,76 % 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 enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 918.567 kr (1.646.169 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.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	07-01-01	06-01-01
Förtroendevalda	07-12-31	06-12-31
Styrelsearvode	125 500	118 000
Sammanträdesersättningar	24 600	40 600
Revisorsarvode	5 000	0
Löner och andra ersättningar	7 380	3 528
Sociala kostnader	47 833	46 560
	210 313	208 688

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

2

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter		07-01-01 07-12-31	06-01-01 06-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 558 329	9 096 100
	Hyror	5 242 046	5 390 026
	Övriga intäkter	192 937	15 625
		14 993 312	14 501 751
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	214 290	208 688
	Fastighetsskötsel och lokavård	1 644 072	1 901 827
	Reparationer	844 554	892 287
	El	626 192	494 466
	Uppvärmning	1 820 156	1 855 800
	Vatten	669 326	620 922
	Sophämtning	292 128	324 834
	Övriga avgifter	279 495	238 691
	Förvaltningsarvoden	317 092	339 550
	Övriga driftskostnader	173 853	236 853
		6 881 156	7 113 917
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 494 104	1 485 193
	Inventarier	1 982	1 982
		1 496 086	1 487 175
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	58 856	67 008
	Ränteintäkter skattekonto	168	0
	Övriga ränteintäkter	668 746	308 703
		727 770	375 711
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	5 569 511	5 471 045
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	365
	Övriga räntekostnader	1 871	0
		5 571 382	5 471 410

2

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter	07-12-31	06-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	197 329 399	196 999 094
Årets investeringar	<u>1 360 651</u>	<u>330 305</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 690 050	197 329 399
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 294 144	-808 951
Årets avskrivningar	<u>-1 494 104</u>	<u>-1 485 193</u>
Utgående avskrivningar	-3 788 248	-2 294 144
Bokfört värde	194 901 802	195 035 255
Taxeringsvärde för Skultorp 1:869, 1:871, 1:872, 1873		
Byggnad - bostäder	141 400 000	98 800 000
Byggnad - lokaler	<u>8 870 000</u>	<u>5 190 000</u>
	150 270 000	103 990 000
Mark - bostäder	41 487 000	33 273 000
Mark - lokaler	<u>1 035 000</u>	<u>841 000</u>
	42 522 000	34 114 000
Taxvärde totalt	192 792 000	138 104 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	9 910	0
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>9 910</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 910	9 910
Ingående avskrivningar	-1 982	0
Årets avskrivningar	<u>-1 982</u>	<u>-1 982</u>
Utgående avskrivningar	-3 964	-1 982
Bokfört värde	5 946	7 928

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter		07-12-31	06-12-31			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Momsfordran	9 561	6 296			
	Skattekonto	5 332	7 408			
	Handkassa	5 000	5 000			
		19 893	18 704			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	145 881	153 728			
	Upplupna intäkter	271 667	68 794			
		417 548	222 522			
Not 10	Kortfristiga placeringar					
	Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.	19 000 000	19 000 000			
Not 11	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	94 202 463	4 024 993	500 000	81 893	84 284
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			500 000	-415 716	-84 284
	Upplåtelse lägenheter	2 130 269	3 947 181			
	Årets resultat					1 145 116
	Belopp vid årets slut	96 332 732	7 972 174	1 000 000	-333 823	1 145 116
Not 12	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Föreningssparbanken	3857072783	2,49%	2008-06-16	55 000 000	0
	Föreningssparbanken	8105-93857073583	5,00%	2022-04-30	7 455 880	1 617 648
	Swedbank Hypotek	2750825230	2,94%	2010-06-10	55 000 000	0
	Swedbank Hypotek	2750825248	3,55%	2015-06-10	55 000 000	0
					172 455 880	1 617 648
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					170 838 232
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					164 367 640

2

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter	07-12-31	06-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 617 648	1 617 648
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	221	14 580
Arbetsgivaravgifter	219	12 923
	440	27 502
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	419 842	422 620
Övriga upplupna kostnader	502 979	585 051
Förutbetalda hyror och avgifter	833 845	1 100 155
	1 756 666	2 107 826

Göteborg, den

Gina Novak
 GINA NOVAK
 SUPPLEANT

John Miotke
 John Miotke

Kate Andersson
 Kate Andersson

Lars Olsson
 Lars Olsson

Lars-Olof Andersson
 Lars-Olof Andersson

Susanne Örtberg
 Susanne Örtberg

Ulrika Johansson
 Ulrika Johansson

Vår revisionsberättelse har 00-03-25 avgivits beträffande denna årsredovisning

Ulf Kuhlman
 Ulf Kuhlman
 Av stämman vald revisor

Teija Ruuhonen
 Teija Ruuhonen
 Av Borevision förordad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pepparkaksstaden Organisationsnummer 769611-9028

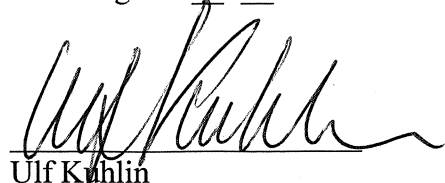
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Pepparkaksstaden i Partille för räkenskapsåret 20070101-20071231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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.

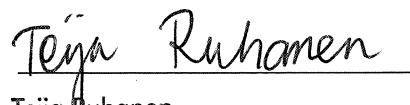
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg den 25/3 2008



Ulf Kuhlén
Av föreningen vald revisor



Teija Ruhanen
BoRevision AB