



**Årsredovisning
2010
Bostadsrättsföreningen
Pepparkaksstaden**

Org Nr: 769611-9028

**Styrelsen för
Brf Pepparkaksstaden i Partille**

Org.nr: 769611-9028

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

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 och nu.
- 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.
- 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.

14

Viktiga händelser under året

Den nya styrelsen hade sitt första styrelsemöte den 20 Mars 2010.

Föreningen har sagt upp och avslutat anställningen av förvaltare. Ny förvaltartjänst har köpts in via HSB. Lägenhetsregistrets har genomförts och alla lägenheter har fått sitt nya nummer tilldelat.

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) har genomförts. Radonmätningen har genomförts och alla lägenheter ligger under gränsvärdena. Beslut har tagits om basturenovering av Hyggesvägen samt innergårdarna för låghusen Hyggesvägen och Nävervägen och ska vara klart i början av 2011. Ombyggnad för de nya soprummen har påbörjats. Snöavtalet med HSB sades upp i juni 2010 pga bristande kvalité och ett nytt avtal tecknades med Träd & Fastighetsskötsel juli 2010. Projektarbetet "taksprång" är genomfört. Många klagomål tillkom angående byggställningsarbetare.

Föreningen har skrivit om ett lån på 55 miljoner på SEB med följande fördelning:

25 miljoner kr, 2,66 % ränta – 5 år

30 miljoner kr, 3,63 % ränta – 6 år.

Styrelsen har beslutat att byta ut fasaden på Nv10.

En fastighetsskötare har valt att lämna Pepparkaksstaden pga nytt arbete.

Styrelsen har haft 1 extrastämma, angående val av extern revisor. Där valdes Niklas Holmström från Borevision.

Hemsidan har legat nere sedan september 2010. En ny hemsida är under pågående arbete.

Föreningen har under 2010 sålt 2 st hyreslägenheter.

Styrelsen har med HSB haft ett informationsmöte om styrelsens situation angående alla avhopp 2010-12-05.

Mt

Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet har beteckningen Skulltorp 1:869, 1:871, 1:872, 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. Föreningen har inköpt en förvaltartjänst genom HSB som arbetar aktivt med underhållsplanen.

Under året har följande underhåll och reparationer genomförts:

- Projekt Taksprång
- En gångväg mellan garaget Hyggesvägen och Nävervägen har blivit iordningställd.
- Alla hus har blivit numrerade.
- Ingångsvärmen har höjts med 3 grader.
- Belysningen har setts över i hela föreningens område.

Förväntad framtida utveckling

Med beaktande av de åtgärder som genomförts och de åtgärder som planerats kommer fastigheterna att stå väl rustade inför framtiden. Vi säljer löpande under året hyresrätter som sägs upp.

MT

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 April 2010. I stämman deltog 56 medlemmar.

Extra stämma för val av extern revisor hölls 9 oktober 2010.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 331 medlemmar och 34 lägenheter har under året överlåtits.

Styrelsen har 2010 bestått av:

Ordförande:	Susanne Johansson avgått	Nävervägen 4
Ordförande:	Daniel Porselid fr.o.m 100811	Hyggesvägen 1
Sekreterare:	Christina Hermansson	Hyggesvägen 1
Vice ordförande:	Susanne Örtberg avgått	Hyggesvägen 2
Vice ordförande	Tarja Larsson fr.o.m 101027	Hyggesvägen 8
Ledamot	Jessica Börjesson	Hyggesvägen 12
Ledamot	Amir Afsharkhas avgått	Nävervägen 8
Suppleant	Mikael Hellsing	Hyggesvägen 4
Suppleant	Lena Silvén	Hyggesvägen 7
Suppleant	Solveig Toll	Hyggesvägen 1

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit Daniel Porselid, Tarja Larsson, Jessica Börjesson och Christina Hermansson.

Revisorer

Internrevisorer har varit Robert Moldén och Terese Tate som suppleant

Externrevisor (extrastämma) valdes Niklas Holmström samt Teija Ruhanen som revisor suppleant på BoRevision.

Valberedning

Valberedning har varit Eva Johansson och Annika Andersson, vald av stämman.

Ut

EKONOMI

Resultat och ställning	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning i tkr	16 259	15 743	15 261	14 993	14 502
Resultat efter finansiella poster i tkr	312	803	747	1 145	84
Balansomslutning i tkr	286 089	285 423	284 071	281 581	282 133
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	595	572	550	529	509
Fond för yttre underhåll	3 800	3 000	2 200	1 000	500

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2010-01-01 med 4 % och uppgår därefter i genomsnitt till 595 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 4 % den 2011-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 619 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	-525 864
Årets resultat	<u>312 008</u>
	-213 857

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	960 000
Balanserat resultat	<u>- 1 173 856</u>
	-213 857

NA

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	16 258 678	15 743 294
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-8 036 081	-7 195 946
Fastighetsskatt/avgift		-448 366	-452 666
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 661 392</u>	<u>-1 601 950</u>
Summa fastighetskostnader		-10 145 839	-9 250 562
Rörelseresultat		6 112 840	6 492 732
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	224 941	383 546
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-6 025 773</u>	<u>-6 073 326</u>
Summa finansiella poster		-5 800 832	-5 689 780
Resultat efter finansiella poster		312 008	802 952
Inkomstskatt		0	-87 016
Årets resultat		312 008	715 936
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		<u>-960 000</u>	<u>-800 000</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-960 000	-800 000
Resultat efter fondförändring		-647 992	-84 064

14

Brf Pepparkaksstaden i Partille**Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	200 976 772	198 683 654
Mark		65 614 878	65 614 878
Inventarier	Not 7	604 961	682 199
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	7 429 308	5 034 661
		<u>274 625 918</u>	<u>270 015 393</u>

Summa anläggningstillgångar 274 625 918 270 015 393

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		116 442	99 523
Avräkningskonto HSB Göteborg		3 491 730	1 864 502
Övriga fordringar	Not 9	2 507	8 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	352 275	434 883
		<u>3 962 954</u>	<u>2 407 506</u>

Kortfristiga placeringar Not 11 7 500 000 13 000 000

Summa omsättningstillgångar 11 462 954 15 407 506

Summa tillgångar 286 088 873 285 422 899

#

Brf Pepparkaksstaden i Partille**Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

99 833 190

99 140 412

Upplåtelseavgifter

14 459 051

13 151 829

Underhållsfond

3 800 000

3 000 000

118 092 241115 292 241*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-525 864

-441 800

Årets resultat

312 008

715 936

-213 857274 136

Summa eget kapital

117 878 384

115 566 377

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

163 147 056164 747 056

163 147 056

164 747 056

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 600 000

1 600 000

Leverantörsskulder

844 979

1 269 226

Skatteskulder

115 437

0

Övriga skulder

Not 15

144 837

67 475

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 358 1802 172 765

5 063 433

5 109 466

Summa skulder

168 210 489

169 856 522

Summa eget kapital och skulder**286 088 873****285 422 899****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

192 500 000

192 500 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

H

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,75 % av anskaffningsvärdet.

Tillägsinvesteringar

Tillägsinvesteringar har aktiveras och ackumulerats tills de uppgår till samma belopp som avsatt fond i ekonomisk plan. Då tillägsinvesteringarna uppgår till samma belopp som fonden har avskrivning påbörjats.

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 26,3 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

	Innev. år	Föreg. år
Medelantal anställda		
Män	1	1
Kvinnor	2	1
	<u>3</u>	<u>2</u>
	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	125 352	117 698
Sammanträdesersättningar	26 400	24 000
Revisorsarvode	5 000	8 000
Löner och andra ersättningar	3 714	7 646
Sociala kostnader	44 818	35 618
	<u>205 284</u>	<u>192 962</u>
Övriga anställda		
Fastighetsskötter och lokalvårdare	593 827	373 972
Förvaltare	341 352	287 907
Sociala kostnader	269 519	210 994
Uttagsskatt	207 314	142 642
Pensionskostnader och förpliktelser	50 804	13 393
	<u>1 462 816</u>	<u>1 028 908</u>
Totalt	1 668 100	1 221 870

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

M

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Arsavgifter	11 228 150	10 687 061
	Hyror	4 869 891	4 947 075
	Övriga intäkter	160 637	109 158
		16 258 678	15 743 294
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	1 680 564	1 268 601
	Fastighetsskötsel och lokalvård	702 871	645 272
	Reparationer	666 121	773 823
	El	633 373	595 359
	Uppvärmning	2 209 990	1 916 709
	Vatten	707 543	759 821
	Sophämtning	353 528	358 636
	Övriga avgifter	251 765	293 954
	Förvaltningsarvoden	545 525	329 058
	Övriga driftskostnader	284 801	254 714
		8 036 081	7 195 946
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 570 127	1 512 087
	Inventarier	91 265	89 863
		1 661 392	1 601 950
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	5 118	8 076
	Ränteintäkter skattekonto	0	4
	Övriga ränteintäkter	219 823	375 466
		224 941	383 546
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	6 017 484	6 072 225
	Räntekostnader kortfristiga skulder	564	501
	Övriga finansiella kostnader	7 725	600
		6 025 773	6 073 326

14

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	205 487 058	202 282 440
Årets investeringar	3 863 245	3 204 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 350 303	205 487 058
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 803 404	-5 291 317
Årets avskrivningar	-1 570 127	-1 512 087
Utgående avskrivningar	-8 373 531	-6 803 404
Bokfört värde	200 976 772	198 683 654
Taxeringsvärde för Skulltorp 1:869, 1:871, 1:872, 1:873		
Byggnad - bostäder	153 800 000	141 400 000
Byggnad - lokaler	8 445 000	8 870 000
	162 245 000	150 270 000
Mark - bostäder	52 470 000	41 487 000
Mark - lokaler	891 000	1 035 000
	53 361 000	42 522 000
Taxeringsvärde totalt	215 606 000	192 792 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	809 694	275 289
Årets investeringar	14 026	534 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	823 721	809 694
Ingående avskrivningar	-127 495	-37 632
Årets avskrivningar	-91 265	-89 863
Utgående avskrivningar	-218 760	-127 495
Bokfört värde	604 961	682 199
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärden	5 034 661	316 813
Årets investeringar	2 394 647	4 717 848
Pågående nyanläggningar	7 429 308	5 034 661

Ht

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter		2010-12-31	2009-12-31			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattefordringar	0	3 598			
	Skattekonto	168	0			
	Handkassa	2 339	5 000			
		2 507	8 598			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	316 650	164 211			
	Upplupna intäkter	35 625	270 672			
		352 275	434 883			
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.	7 500 000	13 000 000			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	99 140 412	13 151 829	3 000 000	-441 800	715 936
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			800 000	-84 064	-715 936
	Årets resultat					312 008
	Belopp vid årets slut	99 833 190	14 459 051	3 800 000	-525 864	312 008
Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788504582	5,75%	2011-05-18	35 000 000	0
	Nordea	39788504949	3,29%	2011-03-11	19 747 056	1 600 000
	SE-Banken Bolån	32348343	2,66%	2015-05-28	25 000 000	0
	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
					164 747 056	1 600 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					163 147 056
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					156 747 056

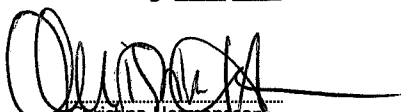
14

Brf Pepparkaksstaden i Partille

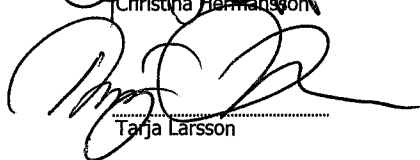
Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 600 000	1 600 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	26 902	13 772
Arbetsgivaravgifter	29 273	14 000
Mervärdesskatt	71 062	39 697
Depositioner	17 600	0
Övriga kortfristiga skulder	0	6
	144 837	67 475
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	499 372	588 900
Övriga upplupna kostnader	596 787	459 936
Förutbetalda hyror och avgifter	1 262 021	1 123 929
	2 358 180	2 172 765

Göteborg ___/___ 2011

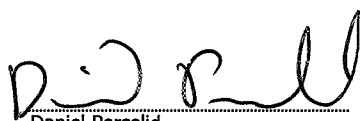
Nt



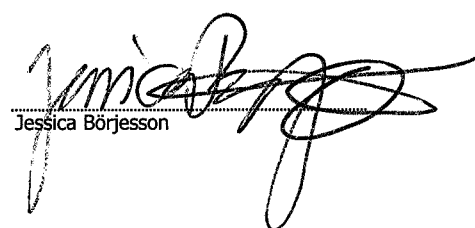
Christina Hermansson



Tarja Larsson



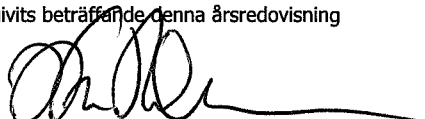
Daniel Porselid



Jessica Börjesson

Vår revisionsberättelse har 11-04-04 avgivits beträffande denna årsredovisning

Robert Moldén
Av föreningen vald revisor



Niklas Holmström
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pepparkaksstaden i Partille

Organisationsnummer 769611-9028

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Pepparkaksstaden i Partille för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31

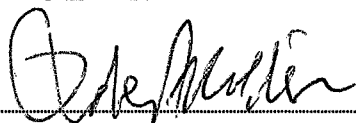
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 ersättningskyldig 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.

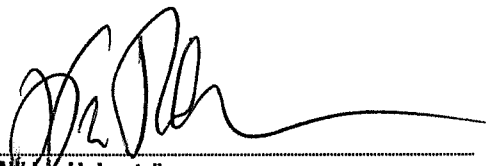
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg 4/4, 2011



Robert Moldén
Av föreningen vald revisor



Niklas Holmström
BoRevision AB

Motioner och svar

1. Jag Sten ber styrelsen att sätta upp bokstäverna A och B på väggen ovanför våra brevlådor eller på annat ställe. Storlek större. Ambulanspersonalen och vikarierande postbärare undrar var A respektive B i våra låghus?

Svar: Detta arbete är klart.

2. Varför reparera bastun på Hyggesvägen när den inte används enligt styrelsen. Varför inte istället reparerat upp bastun på Nävervägen 3 som vi använder väldigt mycket när den är ok?

Svar: Nävervägens samlingslokal inkl bastu enligt beslut stämman 2009 fick styrelsen i uppdrag att vidare ta fram information och utforma förslaget att göra om lokalen till bostäder. Med den undersökning som gick ut fanns det majoritet av de samlade rösterna att förvandla till bostäder. För att göra en bastu om så önskas så måste stämman rösta om samt avsluta om det ska bli bostäder mm.

Bastun på Hv är precis nyrenoverad och nycklar byts successivt av de boende.

3. Jag Sten har lämnat in en skiss på ett förslag hur vi ungefär efter samtal med varandra skulle vilja ha vår innergård. Det har pratats om det i ett par år om det nu i styrelsen och bland de boende på gården Nävervägen 1 – 7. Något bör väl vi väl få höra från styrelsen.

Svar: Informationen har kommit i Pepparkaksbladet april att HSB har fått uppdraget att göra om innergårdarna. Styrelsen tog ett enhälligt beslut vid röstning av tre olika ritningar.

4. Vi har även erbjudit oss att måla våra undertak och stolpar vid entrén på låghusen Nävervägen 1 – 7.

Svar: Det är bara att gå till fastighetsskötaren att hämta färg och måla.

5. Eftersatt underhåll på garageportarna. Enda underhållet som gjorts är målning på utsidan. Insidan håller på att rosta sönder. Garagen ska väl besiktigas 1gång/år och vad jag vet så har aldrig detta gjorts. I och med att portarna är i så dåligt skick så är de lätta att bryta upp. Det räcker med en skruvmejsel för att få upp dem?

Svar: Just nu finns de inte ekonomi för underhåll på garageportarna. Styrelsen ser just nu över sin underhållsplan för de kommande åren.

Mvh
Styrelsen