



**ÅRSREDOVISNING
2018
Brf Pepparkaksstaden**

STYRELSEN FÖR BRF PEPPARKAKSSTADEN I PARTILLE

Org. nr: 769611–9028

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018.01.01 - 2018.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsförening Pepparkaksstaden i Partille

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen brf Pepparkaksstaden i Partille är ett privat bostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Skultorp 1:869, 1:871, 1:872, 1:873 i Partille Kommun, upplåtna med äganderätt. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 266st bostadsrättslägenheter, 13st hyresrättslägenheter, 6st lokaler, 12st gruppbestäder, 82st garage och 207st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Partille

Totala lägenhetsytan är 20 731 kvm.

Totala lokalytan är 1 080 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Hyggesvägen och Nävervägen

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 266st bostäder fördelar sig enligt följande:

94st 2 r o k

102st 3 r o k

70st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 707kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2% den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 721 kr/m².

Extra föreningsstämma 2018-01-16. Punkten som avhandlades var stadgeförändringar.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Renovering av fasad Hyggesvägen 10

Byte av armaturer och kablar i Hyggesvägens gemensamhetsgarage 

Renovering av hyreslägenheter

Renovering taksprång och byte av tegelpannor enl plan efter besiktning.

Plattsättning utanför entré

Fortsatt målning av träpaneler balkong

Målning av samtliga balkongtak

Installation av garagerännor Nävervägen

Nedtagning av träd Hyggesvägen / Nävervägen

Asfaltering

Under året har följande reparationer gjorts

Upphöjning och sänkning av brunnar

Åtgärder efter utförd besiktning av föreningens lekplatser

Reparation av klinker i trapphus

Borttagning asfalt, kapning av rötter, asfaltering

Borttagning träd och rötter

Byte av trasiga tegelpannor Hyggesvägen

Under året har följande investeringar gjorts

Uppbyggnad av ny stödmur vid Hyggesvägens förskola

Förväntad framtida utveckling

Fortsättning renovering av fasader

Renovering fasad Hyggesvägens förskola

Renovering fasad gruppboenden

Renovering av taksprång och tak

Byte av cirkulationspumpar, expansionskärl och ventiler

Belysning trappuppgångar

Nytt portlåssystem

Översyn av grönområdena

Takdetaljer målning mm

Förbättringar av hyreslägenheter efter besiktning

Renovering garage Hyggesvägen / Nävervägen

Laddplatser för elbil ^{M)}

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/5 2018. I stämman deltog 36 medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls den 16/1 2018. Ärenden på extrastämman var nya stadgar.

Föreningen hade vid årets början 326 medlemmar samt vid årets slut 335. Tillkommande medlemmar under året har varit 20 samt avgående 29.

Under året har 22 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Helene Fendell	ordförande
Robert Karlsson	vice ordförande - avgått
Niklas Dahlgren	sekreterare
Gun-Britt Pütt	ekonomi
Alf Möller	vice ordförande
Per-Håkan Sjudin	ledamot
Pia Snell Högström	ledamot - avgått

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Per-Håkan Sjudin, Gun-Britt Pütt samt Niklas Dahlgren.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ordförande, vice ordförande, ekonomiansvarig, sekreterare.

Revisorer har varit Märtha Bergström med Sara Glavin som suppleant, valda av föreningen samt Malin Johannesson, BoRevision AB och med Carina Eriksson som suppleant.

Valberedning har varit Robert Moldén, Fredrik Alsgren och Sara Kjellström, valda av stämman

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	18 750	18 313	18 062	17 820	17 388
Resultat efter finansiella poster, tkr	404	515	4 060	3 547	683
Balansomslutning, tkr	286 496	288 460	286 902	284 754	281 965
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	707	693	679	666	653
Underhållsfond, tkr	11 881	13 919	9 953	6 425	5 876
Soliditet i %	49	49	48	47	46
Belåningsgrad %	58	59	60	64	65
låneskuld/tax.värde					
Belåning kr/m ²	6 817	6 918	7 020	7 102	7 197
Räntekostnad kr/m ²	100	101	100	135	230
Avsättning underhållsfond kr/m ²	158	146	122	116	106

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	102 874 198	0	0	102 874 198
Upplåtelseavgifter	22 813 043	0	0	22 813 043
Fond för yttre underhåll	13 919 456	-2 038 157	0	11 881 299
S:a bundet eget kapital	139 606 697	-2 038 157	0	137 568 540
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	914 357	2 553 425	0	3 467 781
Årets resultat	515 268	-515 268	403 951	403 951
S:a ansamlad vinst/förlust	1 429 624	2 038 157	403 951	3 871 733
S:a eget kapital	141 036 321	0	403 951	141 440 273 ^{m)}

RESULTATDISPOSITION

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 avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 467 781
Årets resultat	<u>403 951</u>
	3 871 733

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-5 426 344
Avsättning till underhållsfond	3 270 000
Balanserat resultat	<u>6 028 077</u>
	3 871 733 ⁴⁾

Brf Pepparkaksstaden i Partille

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 749 671	18 312 865
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	66 717
Summa rörelseintäkter		18 749 671	18 379 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 744 698	-6 684 574
Underhållskostnader	Not 4	-5 426 344	-5 058 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-487 210	-464 107
Personalkostnader	Not 6	-1 637 234	-1 572 851
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 983 006	-1 997 205
Summa rörelsekostnader		-16 278 492	-15 776 894
Rörelseresultat		2 471 178	2 602 689
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 830	13 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 080 057	-2 100 618
Summa finansiella poster		-2 067 227	-2 087 421
Årets resultat		403 951	515 268

Brf Pepparkaksstaden i Partille**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 263 055 197 264 814 897

Inventarier

Not 12 53 579 132 985

263 108 776 264 947 882

Summa anläggningstillgångar

263 108 776**264 947 882****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 89 6 127

Övriga fordringar

Not 14 9 953 457 10 143 182

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 335 278 319 996

10 288 823 10 469 305

Kassa och bank

13 098 536

13 042 864

Summa omsättningstillgångar

23 387 360**23 512 169****Summa tillgångar****286 496 136****288 460 051** ⁿ⁾

Brf Pepparkaksstaden i Partille**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

125 687 241

125 687 241

Underhållsfond

11 881 299

13 919 456

137 568 540

139 606 697

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 467 781

914 357

Årets resultat

403 951

515 268

3 871 733

1 429 624

Summa eget kapital

141 440 273**141 036 321****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

139 222 056

141 322 056

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

2 100 000

2 100 000

Leverantörsskulder

1 037 416

1 430 159

Skatteskulder

36 811

30 508

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

140 218

149 769

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

2 519 363

2 391 238

5 833 807

6 101 674

Summa skulder

145 055 863**147 423 730****Summa Eget kapital och skulder****286 496 136****288 460 051**

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år för ombyggnad av garage till soprum.

Avskrivning på markanläggningar sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 15 år för grillplats och 20 år för mur utanför dagiset.

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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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.

Föreningen har haft anställda under året.

Medelantal anställda

Män

Kvinnor

Innev. år	Föreg. år
1	1
1	1
2	2

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 828 392	13 500 768
Hyror	4 855 779	4 775 288
Övriga intäkter	65 500	36 809
	18 749 671	18 312 865
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	66 717
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	683 554	616 106
Reparationer	939 568	1 487 820
El	506 975	444 923
Uppvärmning	2 129 567	1 829 922
Vatten	901 819	784 495
Sophämtning	300 643	324 054
Övriga avgifter	230 437	224 211
Förvaltningsarvoden	670 498	671 962
Övriga driftskostnader	381 636	301 082
	6 744 698	6 684 574
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	280 955	720 638
VVS	620 022	730 272
El och tele	0	88 127
Byggnad utvändigt	4 346 512	2 836 006
Markytor	112 633	292 007
Utrustning	66 223	391 107
	5 426 344	5 058 157
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	453 416	447 300
Medlemsavgifter	7 949	8 000
Övriga externa kostnader	25 844	8 807
	487 210	464 107
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	225 750	205 000
Sammanträdesersättningar	85 600	78 000
Revisorsarvode	15 000	12 500
Löner och andra ersättningar	35 713	10 266
Sociala kostnader	87 107	99 025
	449 170	404 791
Övriga anställda		
Löner och ersättningar Fastighetsskötare	376 136	364 312
Löner och ersättningar Lokalvårdare	308 145	300 662
Förändring semesterlöneskuld	468	12 667
Sociala kostnader	215 148	189 505
Särskild löneskatt	7 214	7 026
Uttagsskatt	232 578	227 777
Pensionskostnader och förpliktelser	31 028	37 202
Övriga personalkostnader	17 348	28 909
	1 188 065	1 168 060
	1 637 234	1 572 851
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 893 300	1 893 300
Markanläggningar	10 300	3 105
Inventarier	79 406	100 800
	1 983 006	1 997 205
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	5
Övriga ränteintäkter	12 830	13 192
	12 830	13 197

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 078 385	2 098 755
	Räntekostnader kortfristiga skulder	9	117
	Övriga finansiella kostnader	1 663	1 746
		2 080 057	2 100 618
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	403 951	515 268
	Förslag till avsättning underhållsfond	-3 270 000	-3 020 000
	Förslag till disposition underhållsfond	5 426 344	5 058 157
	Resultat efter underhållspåverkan	2 560 295	2 553 425

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	220 183 064	220 183 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 183 064	220 183 064
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 023 407	-19 130 107
Årets avskrivningar	-1 893 300	-1 893 300
Utgående avskrivningar	-22 916 707	-21 023 407
Bokfört värde byggnader	197 266 357	199 159 657
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	46 572	46 572
Årets investeringar	143 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 472	46 572
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 210	-3 105
Årets avskrivningar	-10 300	-3 105
Utgående avskrivningar	-16 510	-6 210
Bokfört värde markanläggningar	173 962	40 362
Bokfört värde mark	65 614 878	65 614 878
Bokfört värde byggnader och mark	263 055 197	264 814 897
Taxeringsvärde för Skultorp 1:869, 1:871, 1872, 1:873		
Byggnad - bostäder	173 200 000	173 200 000
Byggnad - lokaler	6 668 000	6 668 000
	179 868 000	179 868 000
Mark - bostäder	62 400 000	62 400 000
Mark - lokaler	1 505 000	1 505 000
	63 905 000	63 905 000
Taxeringsvärde totalt	243 773 000	243 773 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 014 419	992 216
Årets investeringar	0	22 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 014 419	1 014 419
Ingående avskrivningar	-881 434	-780 634
Årets avskrivningar	-79 406	-100 800
Utgående avskrivningar	-960 840	-881 434
Bokfört värde	53 579	132 985
Not 13 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	89	27
Övriga kundfordringar	0	6 100
	89	6 127
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	9 930 273	10 124 352
Skattekonto	21 715	13 697
Övrigt	1 468	5 132
	9 953 457	10 143 182
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	333 164	319 996
Upplupna intäkter	2 114	0
	335 278	319 996

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2857648469	1,91%	2023-03-24	50 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857675728	1,42%	2021-03-26	50 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857675793	0,97%	2019-03-25	41 322 056	2 100 000
				141 322 056	2 100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

139 222 056

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

130 822 056

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

192 500 000 192 500 000

varav frigjorda

27 500 000 27 500 000

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

2 100 000 2 100 000**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	12 978	12 680
Arbetsgivaravgifter	17 463	17 086
Mervärdesskatt	109 777	120 003
	140 218	149 769

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 215	17 384
Övriga upplupna kostnader	766 479	632 615
Förutbetalda hyror och avgifter	1 735 669	1 741 239
	2 519 363	2 391 238

Partille 10/04 2019

Alf Möller

Gun-Britt Pütt

Helene Fendell

Håkan Sjudin

Niklas Dahlgren

Vår revisionsberättelse har 11-04-19 avgivits beträffande denna årsredovisning

Märta Bergström
Av föreningen vald revisorMalin Johansson
BoRevision AB 2019-04-16

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pepparkaksstaden i Partille, org.nr. 769611-9028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pepparkaksstaden i Partille för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pepparkaksstaden i Partille för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Partille den 11 / 4 2019



Malin Johansson

2019-04-16

BoRevision i Sverige AB

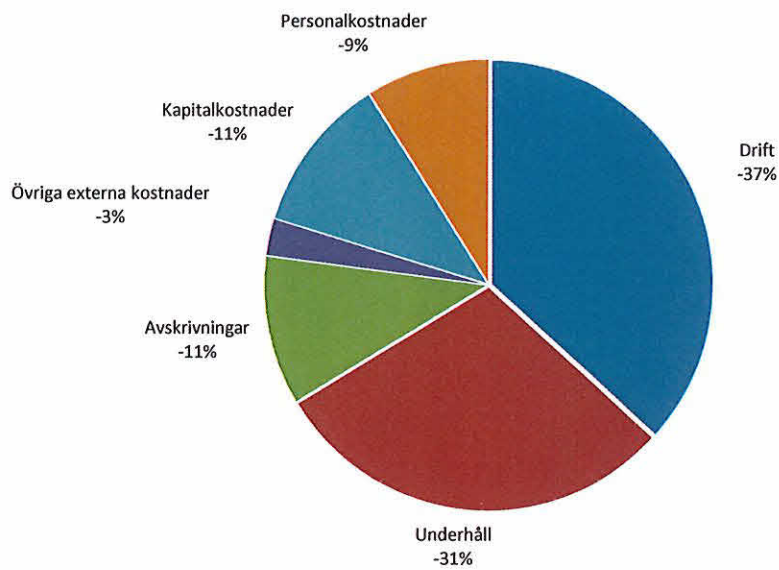
Av föreningen vald revisor



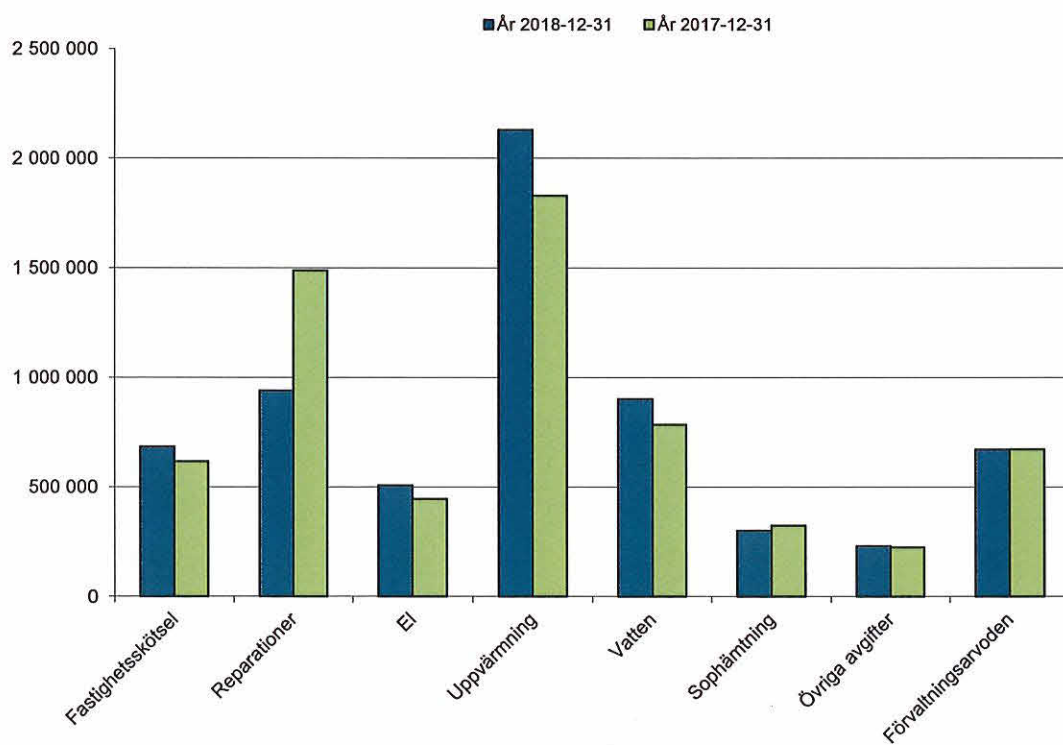
Märta Bergström

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

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 område.
- Att verka för att föreningen agerar miljömedvetet.
- I förhållande till våra hyresgäster skall vi vara en professionell hyresvärd och svara för vad som är en god sed i branschen.